

**EK 3 – 31 Aralık 3010, 2009 ve 2008
yılları finansal tabloları ve bunlara ilişkin
Bağımsız Denetim Raporu**

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

**31 ARALIK 2010, 2009 ve 2008
TARİHLERİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle hazırlanan ve ekte yer alan bilançolarını, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablolarını, öz kaynak değişim tablolarını ve nakit akım tablolarını, 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.

Deloitte.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibariyle finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki hususlara dikkatinizi çekmek isteriz:


Şirket, 30. dipnotta açıkladığı üzere varlıklarında, yükümlülüklerinde, öz kaynaklarında ve kapsamlı gelir/giderinde muhasebe hataları bulmuştur. Söz konusu hatalar 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllar ile ilgili olup, finansal tabloların yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmiştir. Bahsedilen hatalarla ilgili düzeltmelerin etkisi öncesi, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal tablolar diğer bir denetim firması tarafından denetlenmiştir. Yukarıda belirtildiği üzere, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren finansal tablolar tarafımızdan tekrar denetlenmiştir.

İstanbul, 15 Şubat 2011

(23 Mart 2011, Dipnot 13 ve 29'da yapılan ve 31. dipnotta açıklanan dipnot yeniden düzenlemelerine istinaden)

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Berkman Özata

Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5-6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-81
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-24
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25-26
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	27
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	28-30
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	31
NOT 8 STOKLAR.....	31-32
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	33
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34-36
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	37-40
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42-45
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	45
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR	47-48
NOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48-49
NOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49-50
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR.....	50
NOT 20 DİĞER FAALİYETLERDEN GİDER	51
NOT 21 FİNANSAL GELİRLER.....	51
NOT 22 FİNANSAL GİDERLER	51
NOT 23 DURDURULAN FAALİYETLER.....	52
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	53-54
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	55
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	56-62
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	63-76
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR.....	77-79
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	80
NOT 30 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR	81-83
NOT 31 MALİ TABLO DİPNOTLARINDA YAPILAN DÜZENLEMELER.....	84

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLİ BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2009	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2008
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		294.772.348	207.102.359	181.244.649
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.999.679	341.175	810.071
Ticari Alacaklar	7	21.811.616	786.287	1.423.199
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	26	<i>21.268.007</i>	-	<i>1.306.199</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>	7	<i>543.609</i>	<i>786.287</i>	<i>117.000</i>
Stoklar	8	202.077.312	148.350.574	113.413.387
Diğer Alacaklar	9	-	2.278.057	-
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	26	<i>-</i>	<i>2.278.057</i>	<i>-</i>
Diğer Dönen Varlıklar	15	60.883.741	55.346.266	65.597.992
Duran Varlıklar		133.270.750	133.664.141	138.673.314
Finansal Yatırımlar	5	625	-	-
Maddi Duran Varlıklar	11	658.485	658.187	1.201.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	132.603.701	132.982.367	137.429.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	7.939	23.587	42.399
TOPLAM VARLIKLAR		428.043.098	340.766.500	319.917.963

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLİ BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		Yeniden	Yeniden	Yeniden
		Düzenlenmiş	Düzenlenmiş	Düzenlenmiş
		31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık
		2010	2009	2008
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		262.372.358	201.215.396	181.863.419
Finansal Borçlar	6	138.686.251	89.737.853	53.543.080
Ticari Borçlar	7	5.461.494	35.778.143	18.336.075
-İlişkili Taraflara Borçlar	26	638.981	31.467.592	16.989.990
-Diğer Ticari Borçlar	7	4.822.513	4.310.551	1.346.085
Diğer Borçlar	9	25.441.533	3.313.477	34.479.711
-İlişkili Taraflara Borçlar	26	24.191.785	3.109.957	34.066.439
-Diğer Borçlar	9	1.249.748	203.520	413.272
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	92.783.080	72.385.923	75.504.553
-Alınan Avanslar	15	80.034.413	71.666.084	75.504.553
-Ertelenmiş Gelir	15	12.748.667	719.839	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		56.739.550	45.854.011	42.952.735
Finansal Borçlar	6	56.735.284	45.851.232	42.952.323
Borç Karşılıkları	14	4.266	2.779	412
Özkaynaklar		108.931.190	93.697.093	95.101.809
Ödenmiş Sermaye	16	70.000.000	70.000.000	70.000.000
Sermaye Yedekleri	16	40.336.735	40.336.735	40.336.735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	446.582	12.030	6.804
(Birikmiş Zararlar) / Geçmiş				
Yıllar Karı	16	(17.086.224)	(15.246.956)	145.539
Net Dönem Karı / (Zararı)		15.234.097	(1.404.716)	(15.387.269)
TOPLAM KAYNAKLAR		428.043.098	340.766.500	319.917.963

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE
SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2009	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	17	33.181.625	52.717.890	790.308
Satışların Maliyeti (-)	17	(27.290.647)	(52.611.961)	(249.355)
BRÜT KAR		5.890.978	105.929	540.953
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18	(1.776.914)	(830.115)	(1.950.356)
Genel Yönetim Gideri (-)	18	(2.533.702)	(781.807)	(1.740.358)
Diğer Faaliyet Gelirleri	19	14.510.560	108.626	319.419
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	20	(4.317)	(3.893)	(6.151)
FAALİYET KARI / (ZARARI)		16.086.605	(1.401.260)	(2.836.493)
Finansal Gelirler	21	21.101.931	8.123.163	12.764.010
Finansal Giderler (-)	22	(21.954.439)	(8.126.619)	(26.203.392)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)		15.234.097	(1.404.716)	(16.275.875)
Ertelenmiş Vergi Gideri	24	-	-	(12.672)
VERGİ SONRASI SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERE AİT NET DÖNEM KARI / (ZARARI)		15.234.097	(1.404.716)	(16.288.547)
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetlere Ait Vergi Sonrası Net Dönem Karı	23	-	-	901.278
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-
VERGİ SONRASI TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		15.234.097	(1.404.716)	(15.387.269)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kar / (Zarar)	25	0,22	(0,02)	(0,23)
Durdurulan Faaliyetlerden Hisse Başına Kar / (Zarar)	25	-	-	0,01

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Yedekleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(Birikmiş Zararlar)/ Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2008 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	1.915	(165.743)	316.171	110.489.078
Yasal yedeklere transfer	16	-	-	4.889	(4.889)	-	-
Dönem kapsamlı gideri		-	-	-	-	(15.387.269)	(15.387.269)
Dönem karından geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	316.171	(316.171)	-
31 Aralık 2008 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	6.804	145.539	(15.387.269)	95.101.809
Daha önceden raporlanan	30	70.000.000	40.336.735	6.804	145.538	(5.102.761)	105.386.316
Yeniden düzenleme etkisi	30	-	-	-	1	(10.284.508)	(10.284.507)
1 Ocak 2009 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	6.804	145.539	(15.387.269)	95.101.809
Yasal yedeklere transfer	16	-	-	5.226	(5.226)	-	-
Dönem kapsamlı gideri		-	-	-	-	(1.404.716)	(1.404.716)
Dönem zararından geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	(15.387.269)	15.387.269	-
31 Aralık 2009 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	12.030	(15.246.956)	(1.404.716)	93.697.093
Daha önceden raporlanan	30	70.000.000	40.336.735	240.606	(5.191.025)	8.270.135	113.656.451
Yeniden düzenleme etkisi.	30	-	-	(228.576)	(10.055.931)	(9.674.851)	(19.959.358)
1 Ocak 2010 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	12.030	(15.246.956)	(1.404.716)	93.697.093
Yasal yedeklere transfer	16	-	-	434.552	(434.552)	-	-
Dönem kapsamlı geliri		-	-	-	-	15.234.097	15.234.097
Dönem zararından geçmiş yıllar karlarına transfer		-	-	-	(1.404.716)	1.404.716	-
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiye		70.000.000	40.336.735	446.582	(17.086.224)	15.234.097	108.931.190

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE
SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2008
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları				
Dönem karı / (zararı)		15.234.097	(1.404.716)	(15.387.269)
- Vergi gideri	24	-	-	12.672
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç	19,23	-	(46.694)	(760.427)
- Proje geliştirme haklarının satışından kaynaklanan kazanç	19	(14.173.762)	-	-
- Duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa payları	10,11,12	1.186.736	1.562.854	456.393
- Stoklardaki değer düşüklüğü	8	-	1.704.122	-
- Net kur farkı gideri	21,22	886.591	(640.918)	13.408.301
- Faiz gideri	22	25.306	437.967	78.169
- Faiz geliri	21	-	-	164.331
- Alacak ve borçların iskontosu	22	(109.966)	1.040	75.882
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	1.487	2.367	(17.504)
		3.050.489	1.616.022	(1.969.452)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler				
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış) / azalış	7,26	(3.034.745)	1.306.199	3.897.920
- Diğer ticari alacaklardaki azalış / (artış)	7	242.678	(669.287)	(115.290)
- Stoklardaki artış	8	(52.818.097)	(30.764.290)	(68.417.481)
- İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış / (artış)	26	2.278.057	(2.278.057)	-
- Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış	15	(10.861.335)	10.629.205	(15.419.250)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki (azalış) / artış	7,26	(29.829.240)	14.477.602	16.529.120
- Diğer ticari borçlardaki artış / (azalış)	7	621.928	3.624.944	(4.802.841)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış / (azalış)	26	749.124	-	(142.331)
- Diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	1.046.228	(209.752)	413.272
- Alınan avanslardaki artış / (azalış)	15	7.926.204	(4.031.291)	26.490.711
- Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	15	12.028.828	719.839	(75.483)
- Satılan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	10	19.164.619	26.172.747	-
Faaliyetlerde kullanılan nakit		(49.435.262)	20.593.881	(43.611.105)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	-	-	(2.251)
- Ödenen faizler	6,20,21	(18.275.005)	(18.285.043)	(7.791.485)
- Ödenen gelir vergisi		-	-	(56.640)
Faaliyetlerde kullanılan net nakit		(67.710.267)	2.308.838	(51.461.481)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİNDE
SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2009	Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2008
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları				
- Alman faizler	21	-	-	(164.331)
- Maddi olmayan duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	12	-	-	(45.600)
- Maddi duran varlık alımı amacıyla yapılan ödemeler	11	(205.724)	(2.375)	(799.590)
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller için ödemeler	10	(17.225.403)	(19.419.260)	(46.231.162)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	-	387.603	2.507.227
- Maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen nakit	12	-	-	11.731
- Satılmaya hazır finansal yatırımların alımından kaynaklanan nakit çıkışı	5	(625)	-	-
Yatırım faaliyetlerinde elde edilen / (kullanılan) net nakit		(17.431.752)	(19.034.032)	(44.721.725)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları				
- Alman krediler	6	197.946.424	119.826.035	74.404.586
- Kredi geri ödemeleri	6,20,21	(122.634.923)	(66.014.117)	(7.543.934)
- Finansal kiralama ödemeleri	6	(843.682)	(6.599.138)	(1.294.072)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış / (azalış)	26	20.332.704	(30.956.482)	31.313.798
Finansman faaliyetlerinde elde edilen net nakit		94.800.523	16.256.298	96.880.378
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)		9.658.504	(468.896)	697.172
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	341.175	810.071	112.899
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	9.999.679	341.175	810.071

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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. Buna bağlı olarak, önceki yıllarda var olan inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetleri ilişikteki ilgili finansal tablolarda durdurulan faaliyetler olarak sınıflandırılmıştır.

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.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla personel sayısı 21 kişidir (2009: 4, 2008: 1).

Şirket'in ticaret merkezi, Namık Kemal Mahallesi Tonguçbaba Caddesi No: 23 / Kat:3 Esenyurt, İstanbul'da bulunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 15 Şubat 2011 tarihinde yayımlanması 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" 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları (devamı)

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

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.

Kullanılan Para Birimi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 1 Ocak – 31 Aralık 2010 dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve öz sermaye değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2009 ve 2008 dönemi ile karşılaştırılmalı olarak düzenlemiştir. Mali tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır (Dipnot 30).

2.2 Muhasebe Politikalarındaki, Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler veya hatalar geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır (Dipnot 30).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması

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

(a) Sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardındaki Değişiklikler (2009 yılında yayımlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)

UFRS 5 standardına yapılan değişiklikler, satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklar (veya elden çıkarılacak varlık grupları) veya durdurulan faaliyetlere ilişkin açıklamaların sadece bu standartta ele alındığına dair açıklık getirmektedir. Diğer UFRS'lerin açıklamaya yönelik hükümleri, aşağıdaki özellikleri taşımadıkça, bu tür varlıklar (veya varlık grupları) için geçerlilik arz etmemektedir (i) İlgili açıklamalar, satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklara (veya elden çıkarılacak varlık gruplarına) veya durdurulan faaliyetlere ilişkin özel hükümler içermekte veya (ii) Bu açıklamalar, elden çıkarılacak varlık grubunda yer almakla birlikte ölçüm hükümleri açısından UFRS 5 kapsamında bulunmayan varlık ve borçların ölçümüne ilişkin olup, finansal tablolarda yer verilen diğer dipnotlarda bu tür bir açıklama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal tablolarına ait dipnotlar yukarıdaki açıklamayı yansıtabilecek şekilde güncellenmiştir.

(b) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 3 (revize), "İşletme Birleşmeleri" ve UMS 27, "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar", UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar" ve UMS 31, "İş Ortaklıklarındaki Paylar" standartlarındaki değişiklikler, ileriye dönük olarak 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemlerde meydana gelen işletme birleşmeleri için geçerlidir. Yeni standartlar ile mevcut standartlardaki değişikliklerin uygulanmasının başlıca etkileri aşağıdaki gibidir:

- önceden 'azınlık payları' olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların gerçeğe uygun değer ile veya kontrol gücü olmayan payların edinilen işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun değerdeki payı ile değerlendirilmesinin her işlem bazında ölçümüne izin vermesi,
- koşullu bedele ilişkin muhasebeleştirme ve sonraki muhasebe işlemlerine ilişkin şartların değişmesi,
- edinim ile ilgili maliyetlerin işletme birleşmelerinden ayrı olarak muhasebeleştirme gerekliliği ve bunun sonucunda bu tür maliyetlerin genellikle oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilmesi.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

(b) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- d) aşamalı satın alım işlemlerinde, önceden elde tutulan payların satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi ve yeniden değerlendirme sonrasında ortaya çıkan kazanç ya da zararın, kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi.
- e) UFRS 3 (2008) standardı uyarınca, Grup ile satın alınan işletme arasında işletme birleşmesi öncesinde bir ilişkinin olduğu durumunda, bu ilişki işletme birleşmesi sonrasında sonlanarak, birleşme sonucu oluşan kar/zarar muhasebeleştirilir.

UMS 27 (2008) standardının uygulanmasıyla Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında değişikliklere ilişkin muhasebe politikalarında değişiklik olmuştur.

Yeniden düzenlenen bu Standardın, özellikle, Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde etkisi olmuştur. Önceki dönemlerde, UFRS standartlarında bu konuya ilişkin kuralların olmadığı durumlarda, mevcut bağlı ortaklıkların payındaki artışlar, bağlı ortaklık satın alımında kullanılan aynı yöntemle, şerefiye ya da avantajlı satın almadan kaynaklanan kazanç ile sonuçlanacak şekilde, muhasebeleştirilmekteydi; mevcut bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan azalışlarda ise alınan ücret ile kontrol gücü olmayan paylarda yapılan düzeltmeler arasındaki fark kapsamlı gelir tablosu içinde muhasebeleştirilmekteydi. UMS 27(2008) standardı uyarınca tüm artış ve azalışların özkaynak içinde muhasebeleştirilmesi ve şerefiye ya da kar/zarar üzerinde bir etkisinin olmaması gerekmektedir.

Bir bağlı ortaklığın bir işlem, olay ya da bir başka neden sonucu kontrolünün kaybedilmesi durumunda Grup, bu Standart uyarınca tüm varlıklarını, yükümlülüklerini ve kontrol gücü olmayan paylarını defter değerleriyle bilanço dışı bırakmalı ve karşılığında alınan bedeli gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmelidir. İlgili bağlı ortaklıkta kalan pay, kontrolün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmelidir. Aradaki fark, kazanç ya da zarar olarak kar/zarar içinde gösterilmelidir.

UMS 28 (2008) İştiraklerdeki Yatırımlar.

UMS 28'e yapılan değişiklikler neticesinde, bir iştirak üzerindeki önemli etki kaybedildiğinde, Şirket kalan payını, gerçeğe uygun değeriyle hesaplar. Gerçeğe uygun değer ile kayıtlı değer arasındaki fark kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. 2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir bölümünde, yatırımcının bir iştirak üzerinde önemli etkisini kaybettiği işlemlerle ilgili UMS 28 (2008) standardındaki değişikliklerin ileriye dönük olarak uygulanacağına açıklık getirilmiştir. Bir iştirak üzerindeki önemli etki kaybedilmediği için Şirket bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRYK 17 "Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı", 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket nakit olmayan türde herhangi bir varlık dağıtımında bulunmadığı için, bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRYK 18, "Müşterilerden Varlık Transferi", 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra transfer edilen varlıklar için geçerlidir. Şirket, müşterilerinden herhangi bir varlık transfer etmediği için bu yorumu uygulamamaktadır.

"UFRS'nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar" (UFRS 1'deki değişiklik), Temmuz 2009 tarihinde yayınlanmıştır. Bu değişikliklerin 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için uygulanması zorunludur. Şirket, UFRS'yi ilk defa uygulamadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

(b) 2010 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler – Şirket'in nakit olarak ödediği hisse bazlı anlaşmalar", 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir. Şirket'in hisse bazlı ödeme planı olmadığı için bu yorumu uygulamamaktadır.

UFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" standardında yapılan değişiklikler, bir işletmenin sahip olduğu bir bağlı ortaklığa ait çoğunluk hisselerini satmayı planladığı durumda yapması gereken açıklamaları belirtir. Bir bağlı ortaklığın satış amacıyla elde tutulması durumunda bu bağlı ortaklığa ait tüm varlık ve yükümlülükler, işletmenin satış sonrasında bağlı ortaklıkta kontrol gücü olmayan hisselerle sahip olması durumunda bile, UFRS 5 standardı kapsamında sınıflandırılmalıdır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile ilgili olarak 2009 yılında yapılan iyileştirmeler, Nisan 2009 tarihinde yayınlanmıştır. İyileştirmeler aşağıda açıklanan standartlar ve yorumları kapsamaktadır: UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler, UFRS 5 Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler, UFRS 8 Faaliyet Bölümleri, UMS 1 Mali Tabloların Sunumu, UMS 7 Nakit Akım Tablosu, UMS 17 Finansal Kiralamalar, UMS 18 Hasılat, UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü, UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm, UFRYK 9 Saklı Türev Araçlarının Yeniden Değerlendirilmesi, UFRYK 16 Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması. Bu iyileştirmelerin yürürlük tarihi her bir standart için ayrı olup, çoğu 1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla geçerlidir.

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

UFRS 1 (değişiklikler) UFRS'nin İlk Olarak Uygulanması – Diğer İstisnai Durumlar
1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olan UFRS 1 standardındaki değişiklikler, UFRS 7 gerçeğe uygun değer açıklamalarının karşılaştırmalı sunumu açısından UFRS'leri ilk kullanan işletmelere sınırlı muafiyet getirmektedir.

20 Aralık 2010 tarihinde ise UFRS 1'e,

- UFRS standartlarını ilk kez uygulayacak olan mali tablo hazırlayıcılarına UFRS'ye geçiş dönemi öncesinde ortaya çıkan işlemlerin yeniden yapılandırılmasında kolaylık sağlanması
- ilk kez UFRS'ye göre mali tablo hazırlayan ve sunan şirketlerden yüksek enflasyonist ortamdan yeni çıkanları için açıklayıcı bilgi sağlamak amacıyla ilave değişiklikler getirilmiştir.

Bu değişiklikler 1 Temmuz 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerli olacaktır. Şirket halihazırda UFRS'ye uygun finansal tablo hazırladığından bu değişiklikler Şirket için geçerli değildir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

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

UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"

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

UFRS 9 "Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme"

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

UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak) UMS 1'e yapılan değişiklik, Şirket'in diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir.

UMS 12 "Gelir Vergisi"

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

UMS 24 (2009) "İlişkili Taraf Açıklamaları"

Kasım 2009'da UMS 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları" güncellenmiştir. Standartta yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur. Şirket, revize edilen standardın uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standartların Uygulanması (devamı)

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

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

UFYK 14 (Değişiklikler) "Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi"

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

UFYK 19 "Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi"

UFYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir. Şirket, değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

Mayıs 2010, Yıllık İyileştirmeler

UMSK, yukarıdaki değişikliklere ve yeniden güncellenen standartlara ek olarak, Mayıs 2010 tarihinde aşağıda belirtilen ve başlıca 7 standardı/yorumu kapsayan konularda açıklamalarını yayımlamıştır: UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Olarak Uygulanması; UFRS 3 İşletme Birleşmeleri; UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar; UMS 1 Finansal Tablo Sunumu; UMS 27 Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar; UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama; ve UFYK 13 Müşteri Bağlılık Programları. 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarih sonrasında geçerli olan UFRS 3 ve UMS 27'deki değişiklikler haricindeki tüm diğer değişiklikler, erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde geçerli olacaktır. Şirket, yukarıdaki standartlar ile değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

2.4 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 hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir (Dipnot 17).

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kiralanmış 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.

İnşaat hizmetleri - durdurulan faaliyetler:

Şirket, ilişkili taraflara okul binası yapımıyla ilgili maliyet artı kar sözleşmeye bağlı inşaat hizmeti vermektedir. Maliyet artı kar sözleşmesine ilişkin hasılat, 1 Haziran 2007 ile 31 Aralık 2007 dönemi içinde katlanılan maliyetlere ilave olarak sonuç hesaplarına yansıtılan kârın ilave edilmesinden oluşmaktadır. İlişkili şirketlere verilen diğer inşaat faaliyetleriyle ilgili tadilat, ve benzeri hizmetler gibi, kısa süreli projelerden oluşmaktadır ve hasılat, hizmetin ifa edildiği ve ilgili maliyet oluştuğunda kayıt edilir.

Stoklar

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

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

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

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

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 Şirket'in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii 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 tabii tutulur.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Şirket'in sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak konulan ve inşaat aşamasında olan gayrimenkul, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" Standartlarına göre gerçeğe uygun değerine göre değerlendirilmiş ve bunlara karşılık meydana gelen artış özsermayeye kayıt edilmiştir (Dipnot 16).

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetleri

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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 ölçülemeyeceği 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

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.

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 alınarak 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 alınarak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 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 kiralama 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 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili taraflar

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

a) Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsüne geçmesi ile kurumlar vergisinden istisna olması (13 Mart 2008 – 31 Aralık 2010)

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 sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra mali tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

b) Şirketin kurumlar vergisine tabi olduğu dönemde (1 Eylül 2005 – 13 Mart 2008)

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kapsamlı gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kapsamlı gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Yapım aşamasında olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin aynı sermaye olarak ilave edilmesinden dolayı ortaya çıkan ertelenmiş vergi borcu, varlığın veya yükümlülüğün ilk olarak muhasebeleştirilmesi sırasında ticari kar ya da vergi karını (vergi zararı) etkilemediğinden dolayı hesaplanmaz.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ 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 Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Dipnot 2.4'te belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır.

Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesi

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

Şirket kur çevrim farklarının faiz maliyetleri üzerinde düzeltilmesi muhasebe politikasını uygulamaktadır. Maksimum düzeltme tutarının kur çevrim farkları olarak faiz giderleri üzerinde aktifleştirilebilmesi için, Şirket'in 2008, 2009 ve 2010 raporlama dönemlerinde alınan kredilerin TL tutarındaki borçlanma maliyetlerini belirlemesi gerekir.

Şirket tarafından yapılan hesaplamaya göre, 2010 döneminde borçlanma maliyeti olarak aktifleştirilebilecek maksimum tutar 30.514.067 TL (31 Aralık 2009: 35.683.151 TL, 31 Aralık 2008: 24.359.419 TL) olarak belirlenmiştir. Bu aralık içerisinde aktifleştirilen kur farkı 3.964.721 TL'dir (31 Aralık 2009: 2.449.496 TL, 31 Aralık 2008: 15.281.537 TL).

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. Yapılan tahminler neticesinde, Şirket yönetimi, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konutların maliyetinin net gerçekleştirilebilir değerinden yüksek olduğunu tespit etmiş ve stokların değeri 607.164 TL (31 Aralık 2009: 1.704.122, 31 Aralık 2008: Yoktur) tutarında indirilmiştir ve bu tutar satışların maliyeti içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Geçmiş dönemde ayrılan 1.096.958 TL tutarındaki karşılık stokların bir kısmının satılmasından dolayı ters çevrilmiştir (Dipnot 8).

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Maddi duran varlıklar yönetimin belirlediği faydalı ömürleri üzerinden itfa olurlar.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 2010 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

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

b) 31 Aralık 2009 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları (*)
Çınarevler konutları	21.495.886	24.592.930	-	(3.097.044)	11.944.325
Esenyurt lojistik merkezi projesi	30.915.231	26.679.675	1.239.440	2.996.116	60.235.298
Ankara mağaza	306.773	-	99.916	206.857	4.845.955
Sapphire rezidans	-	-	-	-	128.618.767
Sapphire AVM ve seyir terası	-	-	-	-	58.984.365
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.552.500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	2.736.745
Kartal arsası	-	-	-	-	322.593
	<u>52.717.890</u>	<u>51.272.605</u>	<u>1.339.356</u>	<u>105.929</u>	<u>281.332.941</u>

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaları içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

c) 31 Aralık 2008 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları (*)
Çınarevler konutları	-	-	-	-	17.713.717
Esenyurt lojistik merkezi projesi	618.109	-	199.397	418.712	83.764.015
Ankara mağaza	172.199	-	49.958	122.241	4.945.872
Sapphire rezidans	-	-	-	-	87.912.188
Sapphire AVM ve seyir terası	-	-	-	-	40.190.634
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.552.500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	2.348.983
Kartal arsası	-	-	-	-	322.593
	<u>790.308</u>	<u>-</u>	<u>249.355</u>	<u>540.953</u>	<u>250.842.895</u>

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaları içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	48.061	7.318	6.748
Vadesiz mevduatlar	9.951.618	333.857	803.323
	<u>9.999.679</u>	<u>341.175</u>	<u>810.071</u>

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Satılmaya hazır finansal yatırımlar

Cinsi	Hisse Oranı %	Oy Kullanım hakkı %	Maliyet
-------	------------------	---------------------------	---------

Borsada işlem görmeyen:

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.

31 Aralık 2010	2.5%	2.5%	625
----------------	------	------	-----

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Finansal Borçlar			
a) Kısa vadeli banka kredileri	137.581.313	88.893.609	53.290.151
b) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.104.938	844.244	252.929
	<u>138.686.251</u>	<u>89.737.853</u>	<u>53.543.080</u>
a) Uzun vadeli banka kredileri	56.733.544	44.745.116	42.204.414
b) Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.740	1.106.116	747.909
	<u>56.735.284</u>	<u>45.851.232</u>	<u>42.952.323</u>
Toplam finansal borçlar	<u>195.421.535</u>	<u>135.589.085</u>	<u>96.495.403</u>

a) Banka kredileri

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,42%	104.096.290	52.881.531
TL	12,90%	33.425.166	3.793.851
AVRO	5,80%	59.857	58.162
		<u>137.581.313</u>	<u>56.733.544</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2009	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,90%	58.790.186	40.747.216
TL	18,20%	30.103.423	3.997.900
		<u>88.893.609</u>	<u>44.745.116</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2008	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,04%	46.670.677	42.204.414
TL	12,31%	2.698.668	-
AVRO	4,51%	3.920.806	-
		<u>53.290.151</u>	<u>42.204.414</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka kredileri (devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
1 yıl içerisinde ödenecek	137.581.313	88.893.609	53.290.151
1-2 yıl içerisinde ödenecek	56.733.544	36.455.411	35.098.453
2-3 yıl içerisinde ödenecek	-	8.289.705	5.714.837
3-4 yıl içerisinde ödenecek	-	-	1.391.124
	<u>194.314.857</u>	<u>133.638.725</u>	<u>95.494.565</u>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, toplam 68.672.838 ABD Doları tutarındaki krediler, Şirket'in Sapphire Projesi üzerinde tesis edilmiş olan 102.600.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Bu ipoteğin 14.000.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire AVM ile geri kalan 88.600.000 ABD Dolar tutarındaki kısmı Sapphire Rezidans ile ilişkilidir. Sapphire Projesi parçalı olarak hem "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, hem de "Stoklara" kaydedilmiştir (Dipnot 8, 10).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 10.970.462 TL ve 4.698.778 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 ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 10).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 10.281.500 ABD Doları tutarındaki kredi, Şirket'in Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi %66,6'sı üzerinde 17,625,000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 10).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 15.000.000 ABD Doları tutarındaki rotatif kredi, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD Doları tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır (Dipnot 8).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Finansal kiralama borçları						
Bir yıl içerisinde	1.294.299	1.338.391	527.161	1.104.938	844.244	252.929
İki ile beş yıl arasındakiler	4.019	1.298.399	1.011.731	1.740	1.106.116	747.909
	<u>1.298.318</u>	<u>2.636.790</u>	<u>1.538.892</u>	<u>1.106.678</u>	<u>1.950.360</u>	<u>1.000.838</u>
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	<u>(191.640)</u>	<u>(686.430)</u>	<u>(538.054)</u>	-	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>1.106.678</u>	<u>1.950.360</u>	<u>1.000.838</u>	<u>1.106.678</u>	<u>1.950.360</u>	<u>1.000.838</u>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar				<u>(1.104.938)</u>	<u>(844.244)</u>	<u>(252.929)</u>
12 aydan sonra ödenecek borçlar				<u>1.740</u>	<u>1.106.116</u>	<u>747.909</u>

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Ticari alacaklar	518.609	776.287	17.000
Alacak senetleri	25.000	10.000	100.000
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)	21.268.007	-	1.306.199
	<u>21.811.616</u>	<u>786.287</u>	<u>1.423.199</u>

Ticari alacaklara ait ortalama ödeme vadesi 170 gündür (2009: 236 gün; 2008: 112 gün). Ticari alacaklar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. dipnotta verilmiştir.

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari boçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli ticari boçlar			
Ticari boçlar	2.716.137	2.256.851	712.259
Borç senetleri	2.106.376	2.053.700	633.826
İlişkili taraflara ticari boçlar (Dipnot 26)	638.981	31.467.592	16.989.990
	<u>5.461.494</u>	<u>35.778.143</u>	<u>18.336.075</u>

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 109 gündür (2009: 54 gün; 2008: 48 gün). Ticari boçlar için, fatura tarihinden sonra faiz alınmamaktadır.

8. STOKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri	188.880.932	128.618.767	105.625.905
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.464.889	7.787.482	7.787.482
Tamamlanan konutlar	6.338.655	13.648.447	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(607.164)	(1.704.122)	-
	<u>202.077.312</u>	<u>148.350.574</u>	<u>113.413.387</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR (devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Proje bazında stoklar</u>			
Sapphire rezidansları	188.880.932	128.618.767	87.912.188
Çınarevler konutları	6.338.655	13.648.447	17.713.717
Çınarevler konutları değer düşüklüğü	(607.164)	(1.704.122)	-
Kartal arsa	-	322.593	322.593
Beylikduzu Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389	3.912.389
Beylikduzu Yakuplu arsa	3.552.500	3.552.500	3.552.500
	<u>202.077.312</u>	<u>148.350.574</u>	<u>113.413.387</u>

Şirket 14.293.046 TL (2009: 11.262.639 TL, 2008: 6.218.349 TL) tutarındaki faiz giderini ve 3.074.499 TL (2009: 1.677.905 TL, 2008: 10.467.853 TL) tutarındaki kredilerle ilgili net kur farkı giderini inşaat maliyetine ekleyerek aktifleştirmiştir.

6.773.309 TL Çınarevler projesinin maliyeti, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir (2009: 22.888.808; 2008: Yoktur) (Dipnot 17).

Defter değeri 6.186.950 TL tutarındaki müteammim cüzler Sapphire ve Çınarevler projeleri için finansal kiralama yöntemi ile satın alınmıştır (2009: 6.186.950 TL; 2008: 755.001 TL).

607.164 TL tutarındaki stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan evlere ait değer düşüklüğünü içermektedir (2009: 1.704.122 TL; 2008: Yoktur). Değer düşüklüğü tutarı 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla satışların maliyetine kaydedilmiştir (Dipnot 17).

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>			
Açılış bakiyesi	(1.704.122)	-	-
Dönem gideri	-	(1.704.122)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.096.958	-	-
Kapanış bakiyesi	<u>(607.164)</u>	<u>(1.704.122)</u>	-

Stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan konutlara ait değer düşüklüğünü içermektedir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla net gerçekleşebilir değerinden gösterilen stokların toplam tutarı 5.731.491 TL'dir (2009: 11.944.325 TL, 2008: Yoktur)

Şirket, 1.096.958 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan stok değer düşüklüğünü cari yıl içerisinde ters çevirmiştir. Ters çevrilen değer düşüklüğü geliri, kapsamlı gelir tablosunda satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
a) Diğer kısa vadeli alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Dipnot 26)	-	2.278.057	-
	-	2.278.057	-
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
b) Kısa vadeli diğer borçlar			
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 26)	24.191.785	3.109.957	34.066.439
Diğer borçlar (*)	1.249.748	203.520	413.272
	25.441.533	3.313.477	34.479.711
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
(*) Diğer borçlar			
Ödenecek vergi ve fonlar	1.219.329	93.857	294.099
Personele borçlar	23.258	108.217	115.942
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	7.161	1.446	3.231
	1.249.748	203.520	413.272

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yapım aşamasındaki ve tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

	Arsalar	Yapım Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2009 itibarıyla				
açılış bakiyesi	8.528.987	104.214.359	24.935.517	137.678.863
Alımlar	387.762	22.677.200	-	23.064.962
Transferler (**)	-	(67.907.194)	67.907.194	-
Çıkışlar	-	-	(26.694.294)	(26.694.294)
31 Aralık 2009 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	<u>8.916.749</u>	<u>58.984.365</u>	<u>66.148.417</u>	<u>134.049.531</u>
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2009 itibarıyla				
açılış bakiyesi	-	-	(249.355)	(249.355)
Dönem gideri	-	-	(1.339.356)	(1.339.356)
Çıkışlar	-	-	521.547	521.547
31 Aralık 2009 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	-	-	<u>(1.067.164)</u>	<u>(1.067.164)</u>
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	<u>8.916.749</u>	<u>58.984.365</u>	<u>65.081.253</u>	<u>132.982.367</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	Arsalar	Yapım	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
		Aşamasındaki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
1 Ocak 2008 itibarıyla				
açılış bakiyesi	-	87.030.458	-	87.030.458
Alımlar	8.528.987	37.472.642	4.995.830	50.997.459
Transferler (**)	-	(20.288.741)	19.939.687	(349.054)
31 Aralık 2008 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	<u>8.528.987</u>	<u>104.214.359</u>	<u>24.935.517</u>	<u>137.678.863</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2008 itibarıyla				
açılış bakiyesi	-	-	-	-
Dönem gideri	-	-	(249.355)	(249.355)
31 Aralık 2008 itibarıyla				
kapanış bakiyesi	-	-	(249.355)	(249.355)
31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri	<u>8.528.987</u>	<u>104.214.359</u>	<u>24.686.162</u>	<u>137.429.508</u>

(**) Şirket kısmi tamamlanma dolayısıyla 2008 Mayıs'tan itibaren Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi ofis binalarının ve deposunun tamamlanan kısımlarını "Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"den "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e transfer etmeye başlamıştır. Şirket 2009 yılında 67.907.194 TL tutarındaki maliyeti "Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"den "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e transfer etmiştir (2008: 19.939.687 TL "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e, 349.054 TL "Maddi Duran Varlıklar"a transfer etmiştir). Proje 21 Nisan 2009 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, Haziran 2008'den itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira geliri elde etmeye başlamıştır. Şirket, 2.950.316 TL (2009: 1.579.607 TL; 2008: 790.308 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralamaları altında kiralanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Dipnot 17)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>			
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	78.326.784	58.984.365	40.190.634
Esenyurt lojistik merkezi projesi	40.204.933	60.235.298	83.764.015
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004	6.180.004
Ankara mağaza	4.746.039	4.845.955	4.945.872
Zonguldak arsa	3.145.941	2.736.745	2.348.983
	<u>132.603.701</u>	<u>132.982.367</u>	<u>137.429.508</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

965.662 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Aralık 2010 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2009: 1.339.356 TL; 2008: 249.355 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 521.283.612 TL' dir (2009: 455.187.303 TL; 2008: 484.108.387 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2010 tarihinde bağımsız değerlendirme firması olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Arge") tarafından belirlenmiştir (2009: 1 Aralık 2010 Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2008: 25 Aralık 2008 and 29 Aralık 2008 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.). Bu değerlendirme şirketleri, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşlarıdır ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptirler. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akım yöntemlerine göre belirlenmiştir.

Defter değeri 2.401.664 TL olan yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal kiralama ile satın alınmıştır (2009: 2.401.664; 2008: 284.952 TL).

Şirket, 31 Aralık 2010 itibarıyla 4,138.573 TL, (2009: 5.179.170 TL, 2008: 2.859.533 TL) tutarındaki finansal borçlarla ilgili maliyetlerini ve 890.223 TL (2009: 771.591 TL, 2008: 4.813.684 TL) tutarındaki kur farkı giderini, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti üzerinde aktifleştirmiştir.

KÜLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Tesis Makına ve Cihazlar				Toplam
	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	
Maliyet değeri					
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	430.513	219.098	387.438	-	1.037.049
Alımlar	-	117.704	88.020	-	205.724
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	430.513	336.802	475.458	-	1.242.773
Birikmiş amortisman					
1 Ocak 2010 itibarıyla açılış bakiyesi	(188.304)	(116.927)	(73.631)	-	(378.862)
Dönem gideri	(107.629)	(47.743)	(50.054)	-	(205.426)
31 Aralık 2010 itibarıyla kapanış bakiyesi	(295.933)	(164.670)	(123.685)	-	(584.288)
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	134.580	172.132	351.773	-	658.485

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Tesis Makina			Özel	Toplam
	Binalar	Taahhütler ve Cihazlar	Taahhütler		
Maliyet değeri					
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	779.567	-	219.098	-	1.383.728
Alımlar	-	-	-	-	2.375
Çıkışlar	(349.054)	-	-	-	(349.054)
31 Aralık 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	430.513	-	219.098	-	1.037.049
Birikmiş amortisman					
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	(84.168)	-	(73.107)	-	(182.321)
Dönem gideri	(112.281)	-	(43.820)	-	(204.686)
Çıkışlar	8.145	-	-	-	8.145
31 Aralık 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	(188.304)	-	(116.927)	-	(378.862)
31 Aralık 2009 itibarıyla net defter değeri	242.209	-	102.171	-	658.187

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Tesis Makina ve Cihazlar (**)				Toplam
	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	
Maliyet değeri					
1 Ocak 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	-	219.098	20.311	952	2.745.645
Alımlar	430.513	-	369.077	-	799.590
Transferler (*)	349.054	-	-	-	349.054
Çıkışlar (**)	-	-	(4.325)	(952)	(2.510.561)
31 Aralık 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	779.567	219.098	385.063	-	1.383.728
Birikmiş amortisman					
1 Ocak 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(29.287)	(3.276)	(349)	(753.732)
Dönem gideri	(84.168)	(43.820)	(21.966)	-	(192.350)
Çıkışlar	-	-	196	349	763.761
31 Aralık 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	(84.168)	(73.107)	(25.046)	-	(182.321)
31 Aralık 2008 itibarıyla net defter değeri	695.399	145.991	360.017	-	1.201.407

(*) Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerden inşası tamamlanan Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'nin 349.054 TL tutarındaki kısmı binalara transfer olmuştur.

(**) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri inşaat faaliyetlerinde bulunmadığından, Şirket 2008 yılında inşaat faaliyetlerini durdurmuştur. Durdurulan faaliyetler kapsamında, Şirket leasing yoluyla almış olduğu maddi duran varlıklarını Biskon Yapı A.Ş.'ye 2008 yılı içinde devretmiştir (Dipnot 23).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

Ekonomik ömür

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

107.629 TL tutarındaki satış ofisi amortisman gideri "Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri"ne (2009: 107.629 TL, 2008: 80.677 TL), 97.797 TL tutarındaki diğer maddi duran varlıkların amortisman gideri 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir (2009: 97.057 TL, 2008: 111.673 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım Programı ve Web Sitesi Maliyeti
Maliyet değeri	
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	62.877
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	62.877
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(39.290)
Dönem gideri	(15.648)
31 Aralık 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	(54.938)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	7.939
Maliyet değeri	
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	62.877
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	62.877
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	(20.478)
Dönem gideri	(18.812)
31 Aralık 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	(39.290)
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	23.587
Maliyet değeri	
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	37.295
Alımlar	45.600
Çıkışlar	(20.018)
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	62.877
Birikmiş itfa payları	
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	(14.077)
Dönem gideri	(14.688)
Çıkışlar	8.287
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	(20.478)
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	42.399

15.648 TL tutarındaki amortisman gideri 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir (2009: 18.812 TL; 2008: 14.688 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Verilen teminatlar</u>			
Teminat mektupları	4.279.996	601.548	554.468
	<u>4.279.996</u>	<u>601.548</u>	<u>554.468</u>
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Teminata verilen varlıklar</u>			
Arsa ve gayrimenkul ipotegi (Dipnot 6)	270.246.100	269.014.713	51.078.250
	<u>270.246.100</u>	<u>269.014.713</u>	<u>51.078.250</u>

Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

Alıcılar ile yapılan sözleşmede yer alan "Satıcının Yükümlülükleri" maddesine göre Şirket, bağımsız bölümün tesliminde mücbir nedenler dışında meydana gelebilecek gecikmelerde 90 günü aşan süre için bağımsız bölümün KDV hariç satış bedeli üzerinden aylık 0,5% gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Devam eden projeler:

İstanbul Sapphire:

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devam eden 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 2010 tarihi itibarıyla kalan tutarı 68.672.838 ABD Doları'dır. Bu kredilere ilişkin Şirket ile Akbank T.A.Ş ve Akbank T.A.Ş Malta Şubesi (birlikte "Akbank") arasında 28 Eylül 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları tutarlı ve 15 Ocak 2010 tarihinde imzalanan 55.000.000 ABD Doları tutarlı genel kredi sözleşmeleri ve 15 Ocak 2010 tarihinde Şirket ve Akbank arasında imzalanan ve bu kredilerin özel şartlarını düzenleyen protokol ve 30 Haziran 2010 tarihinde imzalanan tadil protokolü ve ilgili teminat sözleşmelerinde belirtildiği üzere verilen teminatlar sırasıyla;

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

(ii) Şirket, Sapphire Projesi ile ilgili tüm hesaplarındaki mevcut ya da ileride doğacak tutarların toplam kredi tutarı ve bu tutara işleyecek faiz ve masraflar tutarına ulaşmaya kadar olan tüm tutarların Akbank lehine rehinli olduğunu, bu hesaplarındaki 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 Çarşısı A.Ş. sermayesinin %70'ini temsil eden hisseler üzerinde Akbank lehine 1. dereceden rehin tesis etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak bu sözkonusu hiss rehini 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 rehnetmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devam eden projeler (devamı):

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 ipoteğin kaldırılması için 3.000.000 TL ve 750.000 ABD Doları ödenmiştir. Şirket, ön niyet mektubu ve ek protokollerinde tayin edilen süre içinde projeyi tamamlayamazsa 5.000.000 ABD Doları ceza ödemeyi taahhüt etmiştir. Tazminat ödenmesi durumunda Şirket'in ödemiş olduğu 3.000.000 TL ve 750.000 ABD Doları tazminat tutarından düşülecektir. Arsa sahibi de yapılan ön niyet mektubu ve ek protokollerine göre arsa sahibinden kaynaklanan nedenlerle projenin gerçekleşmemesi durumunda, Şirket'e 5.000.000 ABD Doları ceza ödemeyi ve ödenmiş olan 3.000.000 TL ile 750.000 ABD Doları tutarı iade etmeyi taahhüt etmiştir. Şirket yukarıda anılan sözleşme kapsamında arsa sahibinden ilgili arsanın bir takım parsellerinin mülkiyetini kısmen veya tamamen edinmiştir.

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

Akabinde, Şirkete devir yapan arsa sahibinin ön niyet mektubu ve ek protokollerinden doğan yükümlülüklerini ifa etmemesinden dolayı ön niyet mektubu Şirket tarafından 25 Mayıs 2010 tarihinde fesh edilmiştir. Bu ön niyet mektubu ve ek protokollerini kapsamında, arsa sahibine verilen 3.000.000 TL, 750.000 ABD Doları avans ve 5.000.000 ABD Doları cezai şarta ve faiz tutarına istinaden Şirket tarafından arsa sahibine karşı toplam 18.233.262 TL icra takibi başlatılmış, icra takibine yapılan itiraz üzerine de itirazın iptali konusunda Şirket tarafından dava açılmıştır. 27 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket ile Biskon Yapı arasında yapılan sözleşmeye istinaden Şirket gerek ilgili parselleri üzerindeki proje geliştirme haklarını ve gerekse Şirket'in yukarıda belirtilen icra takibinden ve davadan doğan alacağını Biskon Yapı'ya 18.233.262 TL artı KDV karşılığında devretmiştir (Dipnot 26). 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. (Dipnot 19).

Beylikdüzü Cınarevler:

Şirket Beylikdüzü Projesi için arazi sahipleri ile "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Sözleşme kapsamında Şirket tamamlanacak olan konutların bedelinin %34'ünü, %66 arsa payına karşılığında toprak sahibine verecektir. Proje Ocak 2008'de başlayıp Mayıs 2009'da tamamlanmıştır. Proje'nin tamamlanmasıyla, Şirket daireleri teslim etmiş ve Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bir yükümlülüğü kalmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devam eden projeler (devamı):

Beylikdüzü E5 :

Şirket toplam arazinin %59,50'sine ve diğer kişiler ise %40,50'sine sahiptir. Proje 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncü 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 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.427,04 TL (2009: 2.365,17; TL 2008: 2.260,05 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 2009 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 2009: %5,92; 31 Aralık 2008: %6,26). 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 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
1 Ocak itibarıyla ayrılan karşılık	2.779	412	20.167
Hizmet maliyeti	1.357	2.343	1.397
Faiz maliyeti	130	24	1.266
Ödenen kıdem tazminatları	-	-	(2.251)
Transfer olan çalışanların karşılıklarının iptali (*)	-	-	(20.167)
Dönem sonu itibarıyla ayrılan karşılık	4.266	2.779	412

(*) Şirket, inşaat hizmetlerini 2008 yılında durdurmuştur ve bu hizmetlerle ilgili çalışan personeli, kıdem tazminatı yükümlülükleriyle birlikte Biskon İnşaat'a devretmiştir (Dipnot 23).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
a) Diğer dönen varlıklar			
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (*)	31.322.824	31.583.539	41.965.780
Devreden KDV	29.419.246	23.442.330	23.285.730
Peşin ödenen yapı denetim giderleri	-	189.899	189.899
Peşin ödenen sigorta giderleri	104.274	94.500	130.576
Verilen depozito ve teminatlar	10.962	10.962	162
Diğer	26.435	25.036	25.845
	<u>60.883.741</u>	<u>55.346.266</u>	<u>65.597.992</u>

(*) 5.083.947 TL avans (2009: 2.490.746 TL; 2008: 13.696.916 TL) hakediş avansı olarak rezidans ve konut projelerinde çalışan taşeron firmalara ve 26.238.877 TL avans (2009: 29.092.793 TL 2008: 28.268.864 TL) kat karşılığı sözleşmesi yapılan arsa sahiplerine verilmiştir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler			
Alınan avanslar (**)	80.034.413	71.666.084	75.504.553
Ertelenmiş gelir	12.748.667	719.839	-
	<u>92.783.080</u>	<u>72.385.923</u>	<u>75.504.553</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 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in on iki aydan kısa sürede itfa edeceği avans tutarı 80.034.413 TL'dir (2009: Yoktur; 2008: Yoktur).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket' in 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 and 31 Aralık 2008 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık		31 Aralık		31 Aralık	
		2010	(%)	2009	(%)	2008	
Kiler Holding A.Ş. (*)	87,1%	60.972.660	87,1%	60.972.660	87,1%	60.972.660	
Nahit Kiler	6,0%	4.192.440	6,0%	4.192.440	6,0%	4.192.440	
Ümit Kiler	6,0%	4.192.440	6,0%	4.192.440	6,0%	4.192.440	
Vahit Kiler (*)	0,5%	343.000	0,5%	343.000	0,5%	343.000	
Denge Reklam	0,4%	299.460	0,4%	299.460	0,4%	299.460	
	100%	<u>70.000.000</u>	100%	<u>70.000.000</u>	100%	<u>70.000.000</u>	

(*) 31 Aralık 2008 tarihinde Kiler AVH, 29.828.820 ve 343.000 adet hissesini sırasıyla Kiler Holding A.Ş. 'ye ve Vahit Kiler'e transfer etmiştir.

Şirket' in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihi itibariyle sermayesi 70 milyon adet hisseden oluşmaktadır.

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

A ve B Grubu hisseler nama yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. B Grubu payların imtiyazı yoktur.

b) 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	31 Aralık
	2010	2009	2008
Sermaye yedekleri	<u>40.336.735</u>	<u>40.336.735</u>	<u>40.336.735</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Yasal yedekler	<u>446.582</u>	<u>12.030</u>	<u>6.804</u>

d) Geçmiş yıl kar / (zararları)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Geçmiş yıl karı / (zararı)	<u>(17.086.224)</u>	<u>(15.246.956)</u>	<u>145.539</u>

Şirket'in geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2010 itibarıyla 228.576 TL'dir (2009: 228.576; 2008: Yoktur).

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

a) Satışlar

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları (Dipnot 26)	23.458.000	29.642.397	-
Konut satışları	6.773.309	21.495.886	-
Kira gelirleri	<u>2.950.316</u>	<u>1.579.607</u>	<u>790.308</u>
	<u>33.181.625</u>	<u>52.717.890</u>	<u>790.308</u>

Toplam satış tutarının ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 26'da açıklanmıştır.

Kira gelirlerinin ilişkili taraflarla olan kısmı Dipnot 26'da açıklanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti	19.551.676	26.679.675	-
Satılan konutların maliyeti	6.773.309	22.888.808	-
Tamamlanan konutların değer düşüklüğü	-	1.704.122	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı	965.662	1.339.356	249.355
	<u>27.290.647</u>	<u>52.611.961</u>	<u>249.355</u>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.776.914)	(830.115)	(1.950.356)
Genel yönetim giderleri (-)	<u>(2.533.702)</u>	<u>(781.807)</u>	<u>(1.740.358)</u>
	<u>(4.310.616)</u>	<u>(1.611.922)</u>	<u>(3.690.714)</u>

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı			
İlan ve reklam giderleri	(1.481.124)	(650.463)	(1.044.965)
Amortisman giderleri	(107.629)	(107.629)	(80.677)
Ofis giderleri	(87.759)	(30.232)	(23.975)
Noter ve tapu harcı giderleri	(82.214)	(33.874)	(103.680)
Halka arz filmleri ajans ve lisans bedeli	-	-	(632.000)
Kira giderleri	-	-	(26.875)
Diğer	(18.188)	(7.917)	(38.184)
	<u>(1.776.914)</u>	<u>(830.115)</u>	<u>(1.950.356)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
b) Genel Yönetim Gideri Detayı			
Danışmanlık giderleri	(771.307)	(71.160)	(721.986)
Gecikme cezaları	(544.951)	-	-
Sigorta giderleri	(410.883)	(271.811)	(99.441)
Vergi, resim ve harç giderleri	(182.377)	(65.857)	(37.320)
Huzur hakkı giderleri	(150.392)	(126.416)	(102.607)
Üyelik giderleri	(121.667)	(4.914)	(17.612)
Amortisman giderleri	(113.445)	(115.869)	(126.361)
Personel giderleri	(80.768)	(42.674)	(568.740)
Ofis giderleri	(65.589)	(44.448)	(28.547)
Kira giderleri	(53.821)	(17.744)	(9.750)
Noter giderleri	(18.087)	(9.164)	(7.577)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.487)	(2.367)	(412)
Diğer	(18.928)	(9.383)	(20.005)
	<u>(2.533.702)</u>	<u>(781.807)</u>	<u>(1.740.358)</u>

19. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Proje geliştirme haklarının satışından elde edilen net gelir (*)	14.173.762	-	-
Hasarlardan elde edilen sigorta gelirleri	265.423	-	223.116
Fiyat farkı gelirleri	-	58.035	11.217
Duran varlık satışından elde edilen net gelir	-	46.694	116
Diğer	71.375	3.897	84.970
	<u>14.510.560</u>	<u>108.626</u>	<u>319.419</u>

(*) 27 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket ile Biskon Yapı arasında yapılan sözleşmeye istinaden Şirket gerek ilgili parselleri üzerindeki proje geliştirme haklarını ve gerekse Şirket'in yukarıda belirtilen icra takibinden ve davadan doğan alacağını Biskon Yapı'ya 18.233.262 TL artı KDV karşılığında devretmiştir (Dipnot 26). 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 (Dipnot 13).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. DİĞER FAALİYETLERDEN GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Bağışlar	(3.608)	-	(6.000)
Ceza ödemeleri	(434)	(3.047)	(151)
Diğer	(275)	(846)	-
	<u>(4.317)</u>	<u>(3.893)</u>	<u>(6.151)</u>

21. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Kur farkı gelirleri	20.991.965	8.123.163	12.599.679
Faiz geliri	-	-	164.331
İskonto gelirleri	109.966	-	-
	<u>21.101.931</u>	<u>8.123.163</u>	<u>12.764.010</u>

22. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Kur farkı gideri	(21.878.556)	(7.482.245)	(26.007.980)
Komisyon ve katılım giderleri	(50.577)	(205.367)	(41.361)
Faiz gideri	(25.306)	(437.967)	(78.169)
İskonto giderleri	-	(1.040)	(75.882)
	<u>(21.954.439)</u>	<u>(8.126.619)</u>	<u>(26.203.392)</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından ötürü 2008 yılında durdurmuştur. Buna bağlı olarak, önceki yıllarda var olan inşaat hizmetleri ile ilgili kalemler finansal tablolarda durdurulan faaliyetler olarak ayrıca sınıflandırılmıştır.

Durdurulan faaliyetlere ilişkin faaliyet sonuçları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Transfer olan çalışanların karşılıklarının iptali (Dipnot 14)	20.167
Taşeron firmalardan konut sigortasına katılım geliri	104.064
Sabit kıymet satış karları	760.311
Vergi geliri	16.736
	<u>901.278</u>

Durdurulan faaliyetlerden elde edilen nakit aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008
<u>Durdurulan faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u>	
Faaliyetlerde elde edilen / (kullanılan) nakit akımları	1.970.929
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit akımları	4.300
Finansman faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit akımları	(966.977)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Vergi gider / (gelir):

	1 Ocak	31 Aralık	2008
<i>Sürdürülen faaliyetlerden vergi gideri / (geliri):</i>			
Kurumlar vergisi gideri	-		
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)		12.672	12.672
			<u>12.672</u>
<i>Durdurulan faaliyetlerden vergi gideri / (geliri)</i>			
Kurumlar vergisi gideri	-		
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)		(16.736)	(16.736)
			<u>(16.736)</u>
Toplam vergi gideri / (geliri)			
Kurumlar vergisi gideri	-		
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri) (*)		(4.064)	(4.064)
			<u>(4.064)</u>

(*) Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazandığı 13 Mart 2008 tarihinden itibaren kurumlar vergisi istisnası bulunmaktadır. Bu nedenle 31 Aralık 2007 itibariyle zamanlama farklılıklarından kaynaklanan ve geçmiş yıllarda kar/zarar hesaplarına yansıtılan 4.064 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2008'de iptal edilmiş ve ertelenmiş vergi geliri olarak kaydedilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 8(d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. Bu nedenle 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 itibariyle Şirket'in vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

SYK 25, Gelir Vergileri "Şirket'in veya hissedarlarının vergi durumlarındaki değişiklikler", ile ilgili açıklamasına göre, cari ve ertelenmiş vergiler ilgili statü değişiminden kaynaklanan değişimler, vergiye konu olan asıl etkinin özkaynak kalemlerinde muhasebeleştirilmiş olması dışındaki durumlarda cari yılın kar veya zararı ile ilişkilendirilmelidir. Buna istinaden, Şirket toplam 4.064 TL tutarındaki muhasebeleştirilmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülüğünü kar ve zarar hesaplarına gelir kaydederek 2008 yılında iptal etmiştir.

	1 Ocak
	31 Aralık
	2008
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>	
Açılış bakiyesi	(4.064)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	4.064
Kapanış bakiyesi	-

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)' e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)' e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK' nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. 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 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (tam değeri)	70.000.000	70.000.000	70.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	15.234.097	(1.404.716)	(15.387.269)
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	0,22	(0,02)	(0,22)
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	15.234.097	(1.404.716)	(15.387.269)
Eksi: Durdurulan faaliyetlerden yıl içinde elde edilen kar	-	-	901.278
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başı karın hesaplanması için net dönem karı/(zararı)	15.234.097	(1.404.716)	(16.288.547)
Devam eden faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar / (zarar)	0,22	(0,02)	(0,23)
Durdurulan faaliyetlerden dönem içinde elde edilen kar	-	-	901.278
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen hisse başına kar	-	-	0,01

KÜLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2009			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	-	2.278.057	-	-
Ümit Kiler	-	-	-	3.109.957
Diğer ilişkili şirketler				
KL.R İnşaat Tic. Ltd. Şti. (önceki adıyla Taşyapı İnşaat Tic Ltd. Şti.)	-	-	2.965.383	-
Biskon Yapı A.Ş. (önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	-	-	7.978.031	-
Kiler Ankara Magazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	331.926	-
Kiler Alışveriş Hiz. Grıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	20.192.252	-
	-	2.278.057	31.467.592	3.109.957

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2008			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ortaqlar				
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	27.920.014
Ümit Kiler	-	-	-	2.688.750
Nahit Kiler	-	-	-	160.350
Diğer ilişkili şirketler				
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti. (önceki adıyla Taşyapı İnşaat Tic Ltd. Şti.) Biskon Yapı A.Ş.	-	-	11.989.990	-
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	1.274.397	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	31.802	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	3.297.325
Ekol Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	5.000.000	-
	1.306.199	-	16.989.990	34.066.439

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	Yatırım							Kira geliri gideri		
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	Proje geliştirme hakları satışı	Sabit kıymet alımları	Kur farkı gideri (*)	Kur farkı geliri (*)		Finansal giderler (**)	
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	-	3,876	-	-	-	1,924,265	2,145,111	2,040,399	-	53,821
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	24,704	23,458,000	-	-	-	-	-	-	1,533,100
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	5,543,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	62,645,591	-	-	18,233,262	87,364	-	-	-	-	-
Sapphire Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	17,500	-	-	-	-	-	-	-	1,680
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299,132
	68,189,429	46,080	23,458,000	18,233,262	87,364	1,924,265	2,145,111	2,040,399	1,833,912	53,821

1 Ocak - 31 Aralık 2009

İlişkili taraflarla olan işlemler	Yatırım							Kira geliri gideri		
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	Proje geliştirme hakları satışı	Sabit kıymet satışları	Kur farkı gideri (*)	Kur farkı geliri (*)		Finansal giderler (**)	
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	17,720	39,440	-	-	-	4,938,294	3,057,612	2,048,531	828,635	-
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	45,608	29,642,397	-	387,603	-	-	-	-	444,200
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	251,519	-	-	-	187,518	-	45,727	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	15,557,957	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306,773
	15,575,677	336,567	29,642,397	-	387,603	5,125,812	3,057,612	2,094,258	1,579,608	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2008									
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet geliştirme hakları satışı	Proje	Sabit kıymet satışları	Kur farkı gideri (*)	Kur farkı geliri (*)	Finansal giderler (**)	Kira geliri gideri
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	585,444	65,321	-	-	-	-	2,452,698	-	836,843	618,109
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Grda San. ve Tic. A.Ş.	-	267	5,176	-	-	-	2,257,383	-	554,695	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	22,268,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	39,642,753	-	63,559	-	1,292,382	-	-	-	-	-
Ekol Turizm Otellilik A.Ş.	-	-	6,000,000	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2,688,756	-	-	-	-	-	-	172,199
	62,496,352	65,588	8,757,491	-	-	1,292,382	4,710,081	-	1,391,538	790,308

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan net kur farkı giderinin 518.626 TL'lik kısmı aktifleştirilmiştir. (2009: 939.430 TL ; 2008: 2.291.035)

(**) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ilişkili şirket işlemlerinden doğan faiz giderinin 2.040.399 TL'lik kısmı aktifleştirilmiştir. (2009: 2.094.258 TL; 2008: 1.391.538 TL)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009	1 Ocak- 31 Aralık 2008
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	150.392	126.416	102.607

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

Kiler AVH, perakandecilikte tecrübeli Kiler Holding şirketlerinden biridir. Şirket 5 Mayıs 2008 tarihi itibarıyla Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'nin tamamlanan kısımlarını Kiler AVH'ye kiraya vermeye başlamıştır. Proje tamamlandıktan sonra, Şirket ofis binasının tamamını 28 Ağustos 2009 tarihinde Kiler AVH'ye 29.642.397 TL karşılığında satmıştır. Ayrıca, Şirket 2009 yılında, Kiler AVH'den depo binasının 10, 11, 12 ve 13 nolu bağımsız bölümlerin gerçekleştirilecek satışı için 20.192.252 TL tutarında avans almıştır. 6 Ocak 2010 tarihinde Şirket depo binasının bu bağımsız bölümlerini 23.458.000 TL karşılığında Kiler AVH'ye satmıştır.

KLR İnşaat Ticaret Ltd Şti. ("KLR İnşaat") (önceki adı ile Taşyapı İnşaat ve Tic. Ltd. Şti.)

KLR İnşaat, Kiler Grubu'nun inşaat işlerini yürüten şirkettir. KLR İnşaat, 2008 yılında Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'nin inşaat maliyetleri üzerinden % 12 oranında kar payı uygulamaktadır. Buna ek olarak, KLR İnşaat, Levent - Sapphire Projesi için 2008 yılının son çeyreğinde ve 2010 yılında hizmet vermektedir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Kiler Holding, Şirket'e kredi kullandırmakta olup bu krediye ilişkin yıllık %19 (2009: % 22, 2008: %22) faiz uygulamaktadır. Ayrıca, Kiler Holding Haziran 2008'den Ağustos 2009'a kadar Şirket' in Esenyurt Lojistik Merkezi binasındaki kiracılarından biridir. Kiler Holding ve Şirket arasında yapılan kira sözleşmesine göre kira tutarı 65.365 ABD Dolarıdır.

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 (2009: %5, 2008: %12) oranında kar payı uygulamaktadır. Söz konusu anlaşmaya göre Şirket, Biskon Yapı A.Ş.'den 11.500.000 TL tutarında teminat senedi almıştır.

Biskon Yapı 27 Aralık 2010 tarihinde yapılan sözleşmesiyle yukarıda belirtilen Kartal arazilerine dair proje geliştirme haklarını ve icra takip ve dava alacaklarını toplam 18.233.262 TL artı KDV'ye devir almıştır. Kiler Grubu'nun turizm aktivitelerini yürüten Ekol Turizm Otelcilik A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. 20 Ekim 2009 tarihinde birleşmiştir. Şirket 14 Şubat 2008 tarihinde Ekol Turizmden 6.000.000 TL tutarında olan Seferihisardaki arazisini satın almıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

Biskon Yapı A.Ş. proje modeli için 75.000 TL tutarında fatura kesmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri, inşaat faaliyetleriyle ilgili hizmetlerde bulunamayacağından, Şirket inşaat işlerinde kullanılan sabit kıymetlerini 2008 yılında Biskon Yapı'ya satmıştır. Şirket aynı zamanda inşaat işlerinde çalışan personeli kıdem tazminatı yükümlülükleriyle birlikte Biskon Yapı'ya devretmiştir.

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

Kiler Ankara, Kiler Grubunun perakende satış ve mağazacılık faaliyetlerini yürüten grup şirkettir. 7 Mayıs 2008 tarihinde, Şirket 2.317.500 TL bedelli Zonguldak'ta yer alan arazinin %50'sini Kiler Ankara'dan satın almıştır. 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 yönetim ücreti ödeyecektir. Şirket, Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye söz konusu sözleşmeye istinaden 31.495 TL avans ödemiştir.

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti. ("Beyaz Ltd.")

Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti. ("Beyaz Ltd."), Şirket'in Zonguldak arsasında geliştirilecek olan projenin inşaatını üstlenmiştir. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Beyaz Ltd.'ye 4.170 TL avans ödemiştir.

Safir Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.423 TL site yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı vermiştir.

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi, Şirket'in kiracı olduğu ve Kiler AVH'den kiraladığı ofisin bulunduğu Esenyurt Lojistik Merkezi binasının yönetimini üstlenmiştir. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Kiler Esenyurt Lojistik Bina Site Yönetimi'ne 410 TL bina yönetimi ile ilgili aidat ödemesi ön avansı ödenmiştir.

Gerçek Kişi Hissedarlar ("Aile Üyeleri")

Kiler Ailesi üyeleri Şirket'in faaliyetlerinin finansmanını sağlamakta ve nakit para vermektedirler. Bu alınan avansların büyük çoğunluğu, daha sonra sermaye artımında kullanılmıştır. Alınan bu avanslara faiz uygulanmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2010	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	21.268.007	543.609	-	-	9.951.618
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş veya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.268.007	543.609	-	-	9.951.618
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (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 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri (devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2009					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	786.287	2.278.057	-	333.857
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	786.287	2.278.057	-	333.857
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri (devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2008					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1.306.199	117.000	-	-	803.323
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.306.199	117.000	-	-	803.323
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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) Likitide 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 2010

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2009

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	133.638.725	144.120.601	18.160.627	78.276.013	47.683.961
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.950.360	2.636.790	334.719	1.003.828	1.298.243
Ticari borçlar	35.778.143	35.801.182	35.090.303	710.879	-
Alınan avanslar	71.666.084	71.666.084	-	71.666.084	-
Diğer borçlar	4.033.316	4.033.316	3.313.476	719.840	-
Toplam yükümlülük	247.066.628	258.257.973	56.899.125	152.376.644	48.982.204

31 Aralık 2008

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	95.494.565	103.301.538	11.776.583	47.049.479	44.475.476
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.000.838	1.538.892	131.790	395.371	1.011.731
Ticari borçlar	18.336.075	18.360.154	18.049.819	310.335	-
Alınan avanslar	75.504.553	75.504.553	-	75.504.553	-
Diğer borçlar	34.479.711	34.479.711	34.479.711	-	-
Toplam yükümlülük	224.815.742	233.184.848	64.437.903	123.259.738	45.487.207

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2010			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.591.195	4.803.387	79.869	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	28.558.456	16.029.265	1.843.352	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	36.149.651	20.832.652	1.923.221	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	36.149.651	20.832.652	1.923.221	628
10. Ticari Borçlar	2.180.160	379.291	777.793	-
11. Finansal Yükümlülükler	104.156.147	67.332.658	29.211	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	79.378.424	51.344.388	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	185.714.731	119.056.337	807.004	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	52.939.693	34.205.389	28.384	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	52.939.693	34.205.389	28.384	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	238.654.424	153.261.726	835.388	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(202.504.773)	(132.429.074)	1.087.833	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(151.684.805)	(97.113.951)	(755.519)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2009			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	225.383	145.485	2.234	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	27.339.872	17.191.765	673.162	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.565.255	17.337.250	675.396	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)	27.565.255	17.337.250	675.396	628
10. Ticari Borçlar	2.929.821	1.945.820	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	58.790.186	39.045.086	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	71.602.422	47.554.242	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	133.322.429	88.545.148	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	40.747.216	27.061.975	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	40.747.216	27.061.975	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	174.069.645	115.607.123	-	-
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)	(146.504.390)	(98.269.873)	675.396	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(102.241.840)	(67.907.396)	2.234	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

27. 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 2008			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	718.543	473.626	421	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	38.206.026	16.559.501	6.148.679	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	38.924.569	17.033.127	6.149.100	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)	38.924.569	17.033.127	6.149.100	628
10. Ticari Borçlar	10.704	-	5.000	-
11. Finansal Yükümlülükler	50.591.483	30.860.727	1.831.468	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	72.931.011	48.225.227	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	123.533.198	79.085.954	1.836.468	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	42.204.414	27.907.435	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	42.204.414	27.907.435	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	165.737.612	106.993.389	1.836.468	-
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)	(126.813.043)	(89.960.262)	4.312.632	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(92.088.058)	(58.294.536)	(1.836.047)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2010	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.473.535)	20.473.535
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	<u>(20.473.535)</u>	<u>20.473.535</u>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - AVRO net varlık / yükümlülük	222.908	(222.908)
5 - AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	<u>222.908</u>	<u>(222.908)</u>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	150	(150)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	<u>150</u>	<u>(150)</u>
TOPLAM (3 + 6 +9)	<u>(20.250.477)</u>	<u>20.250.477</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2009	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(14.796.495)	14.796.495
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	<u>(14.796.495)</u>	<u>14.796.495</u>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - AVRO net varlık / yükümlülük	145.906	(145.906)
5 - AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	<u>145.906</u>	<u>(145.906)</u>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	150	(150)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	<u>150</u>	<u>(150)</u>
TOPLAM (3 + 6 +9)	<u>(14.650.439)</u>	<u>14.650.439</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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 2008	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(13.604.690)	13.604.690
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	<u>(13.604.690)</u>	<u>13.604.690</u>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - AVRO net varlık / yükümlülük	923.248	(923.248)
5 - AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- AVRO net etki (4+5)	<u>923.248</u>	<u>(923.248)</u>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	138	(138)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	<u>138</u>	<u>(138)</u>
TOPLAM (3 + 6 +9)	<u>(12.681.304)</u>	<u>12.681.304</u>

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 kar/zararında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 669.012 TL artış/azalış oluşmaktadır. (31 Aralık 2009: 351.831 TL ; 31 Aralık 2008: 136.440 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk yönetimi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Kur riski yönetimi (devamı)

Faiz oranı duyarlılığı

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	90.724.225	43.078.258	27.288.030

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2010	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	9.999.679	-	-	9.999.679	9.999.679	4
Finansal yatırımlar	-	625	-	625	625	5
Ticari alacaklar	543.609	-	-	543.609	543.609	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	21.268.007	-	-	21.268.007	21.268.007	7,9,26
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	195.421.535	195.421.535	195.421.535	6
Ticari Borçlar	-	-	4.822.513	4.822.513	4.822.513	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	24.830.766	24.830.766	24.830.766	7,9,26
Diğer Borçlar	-	-	1.249.748	1.249.748	1.249.748	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2009 Finansal Varlıklar	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer		Dipnot
				Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	
Nakit ve nakit benzerleri	341.175	-	-	341.175	341.175	4
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	5
Ticari alacaklar	786.287	-	-	786.287	786.287	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	2.278.057	-	-	2.278.057	2.278.057	9,26
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	135.589.085	135.589.085	135.589.085	6
Ticari Borçlar	-	-	4.310.551	4.310.551	4.310.551	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	34.577.549	34.577.549	34.577.549	7,9,26
Diğer Borçlar	-	-	203.520	203.520	203.520	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Aralık 2008	Kredi ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar		Defter değeri	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
		Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıklar			
Finansal Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	810.071	-	-	810.071	810.071	4
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	5
Ticari alacaklar	117.000	-	-	117.000	117.000	7
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	1.306.199	-	-	1.306.199	1.306.199	7,26
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	96.495.403	96.495.403	96.495.403	6
Ticari Borçlar	-	-	1.346.085	1.346.085	1.346.085	7
İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar	-	-	51.056.429	51.056.429	51.056.429	7,9,26
Diğer Borçlar	-	-	413.272	413.272	413.272	9

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kiler Holding A.Ş., 18 Mart 2011 tarihinde imzaladığı garanti taahhütnamesi ile Şirket'in Kartal Rahmanlar Projesi'nde yer alan parseller üzerindeki proje geliştirme haklarının, icra takibinden ve davadan doğan alacağının Biskon Yapı'ya satışı sonucunda oluşan, 18.233.262 TL artı KDV tutarındaki (Dipnot 13) alacağının, 27 Haziran 2011 tarihine kadar ödenmemesi durumunda bu bedelin Şirket'e ödenmesini veya Şirket'in Kiler Holding A.Ş. 'e olan borcuna mahsubunu herhangi bir koşula bağlı olmaksızın garanti ve taahhüt etmiştir. Bu taahhütnamenin verilmesine dair Kiler Holding tarafından 18 Mart 2011 tarihinde yönetim kurulu kararı alınmıştır.

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 2010 tarihi itibarıyla kredi sözleşmelerine ilişkin geçerli ipotek ve teminatlar 6. ve 13. dipnotlarda açıklanmıştır. Sapphire Alışveriş Merkezi'nin yönetimi için kurulan Safir A.Ş.'nin hisselerinin %70 üzerinde rehin tesis edilmesi ile ilgili görüşmeler rapor tarihi itibarıyla Şirket ve Akbank arasında devam etmektedir.

15 Şubat 2011 tarihinde Kiler Holding A.Ş. 1 TL itibarı değerinde 5'er adet hisseyi Namık Bahri Uğraş ve Cihat Bilge Denge'ye devretmiştir. 24 Şubat 2011 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, Şirket Ana Sözleşme Değişikliği kararı almış ve bu karar 3 Mart 2011 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

18 Şubat 2011 tarihinde Şirket ortaklarından, Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketin'de sahip oldukları ve Şeker Gıda sermayesinin %50'sine karşılık gelen 5.000 (beşbin) adet hisseyi satın almaya ilişkin ön anlaşma yapmıştır. Bu ön anlaşma uyarınca satış işlemi Şeker Gıda'nın sahip olduğu arsa üzerinde yapılması planlanan Kütahya Alışveriş Merkezi inşaatının tamamlanmasını müteakip gerçekleşecektir.

Şirket 9 Şubat 2011 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na halka arz başvurusu yapmıştır.

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.

Şirket ayrıca 18 Mart 2011 tarihinde bir taahhütname düzenleyerek, Kartal ile ilgili tapu iptal davasının olumlu sonuçlanması halinde ilgili gayrimenkulleri Kiler Holding tarafından talep edilmesi halinde Kiler Holding'e, aksi halde Biskon Yapı'ya devredeceğini taahhüt etmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR**Geçmiş Yıl Finansal Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi**

	31 Aralık 2009		
	Daha önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
TOPLAM VARLIKLAR	354.441.020	(13.674.520)	340.766.500
Dönen Varlıklar	195.582.145	11.520.214	207.102.359
Duran Varlıklar	158.858.875	(25.194.734)	133.664.141
TOPLAM KAYNAKLAR	354.441.020	(13.674.520)	340.766.500
Kısa Vadeli Yükümlülükler	197.921.520	3.293.876	201.215.396
Uzun Vadeli Yükümlülükler	42.863.049	2.990.962	45.854.011
Özkaynaklar	105.386.316	(10.284.507)	95.101.809
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	8.270.135	(9.674.851)	(1.404.716)

	31 Aralık 2008		
	Daha önceden raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
TOPLAM VARLIKLAR	329.395.497	(9.477.534)	319.917.963
Dönen Varlıklar	194.760.612	(13.515.963)	181.244.649
Duran Varlıklar	134.634.885	4.038.429	138.673.314
TOPLAM KAYNAKLAR	329.395.497	(9.477.534)	319.917.963
Kısa Vadeli Yükümlülükler	205.120.828	(23.257.409)	181.863.419
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.888.353	24.064.382	42.952.735
Özkaynaklar	110.489.077	1	110.489.078
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(5.102.761)	(10.284.508)	(15.387.269)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Geçmiş Yıl Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

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

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerden kaynaklanan önemli sınıflamalar:

- Şirket revize edilen UMS 40'a göre 59.290.596 TL tutarındaki "Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"i "Maddi Duran Varlıklar"dan "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e sınıflamıştır (2008: 104.549.464 TL). Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.

Hatalardan kaynaklanan önemli sınıflamalar:

- Şirket kira geliri veya sermaye kazancı elde etme niyetiyle tuttuğu Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'ne (Dipnot 10) ait ofis binasının bazı kısımlarını ve 2008 yılı ilave giderlerini stok olarak muhasebeleştirmiştir. Yapılan düzeltme sonucunda 31 Aralık 2008 itibarıyla "Stoklar" 18.172.705 TL tutarında azalmış ve "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" aynı miktarda artmıştır. Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.
- Sapphire alışveriş merkezi maliyetlerinin % 28'lik (2009 ve 2008: %30) kısmı, kat karşılığı sözleşmesine uygun olarak proje tamamlandığında arsa sahibine devredileceğinden, alışveriş merkezinde oluşan maliyetlerinin % 28'lik (2009 ve 2008: %30) kısmı "Stoklar"da takip edilmesi gerekmektedir (Dipnot 8); Şirket bu maliyetleri "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"lerde göstermiştir. Yapılan düzeltme sonucunda Şirket 31 Aralık 2009 itibarıyla 25.410.255 TL tutarı, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"den "Stoklar"a sınıflamıştır (2008: 17.368.174 TL). Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket bazı hakediş faturalarını 31 Aralık 2009 ve 2008 itibarıyla yükümlülük olarak kaydetmemiştir. Yapılan düzeltme sonucunda; 31 Aralık 2009 itibarıyla "Stoklar ve "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesapları sırasıyla 14.070.432 TL ve 6.470.345 TL (2008: 5.177.350 TL ve 1.933.550 TL) arttırılmış, "Ticari Borçlar" hesabı da aynı tutarda arttırılmıştır. Bahsi geçen ticari borçlar ilişkili şirketlere olduğu için, ilişkili şirketlerden net alacaklar bakiyesi 8.385.298 TL iken 1.306.199 TL'ye düşmüştür. Buna ek olarak Şirket "Diğer Dönen Varlıklar"da gösterilen bu alacağını gayrimenkul satışından doğması ve ticari olması sebebiyle "Ticari Alacaklar"a sınıflamıştır. Buna göre 31 Aralık 2009 itibarıyla "Diğer Dönen Varlıklar" değişmemiştir (31 Aralık 2008: 1.306.199 TL azalmıştır) ve "Kısa Vadeli Alınan Avanslar" aynı miktarlarda artmıştır. Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.
- Şirket 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla finansal borçlarının kısa dönem ve uzun dönem ayırımında yanlışlık yapmıştır. Yapılan düzeltme sonucunda; 31 Aralık 2009 itibarıyla kısa vadeli finansal yükümlülüklerdeki "Finansal Borçlar" 2.719.173 TL (2008: 24.067.257 TL) azaltılmış ve uzun vadeli finansal yükümlülüklerdeki "Finansal Borçlar" da aynı tutarda arttırılmıştır. Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Geçmiş Yıl Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

Hatalardan kaynaklanan önemli düzeltmeler:

- UMS 23'e göre Şirket fonksiyonel para biriminden borçlanmış olduğu varsayılarak hesaplanan borçlanma maliyeti, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetinin üst sınırıdır. Borçlanma maliyetlerinin gerçekleştiği günlük kurdan fonksiyonel para birimine çevrilmeleri ile ortaya çıkan yabancı para çevrim kayıpları, söz konusu üst sınır ile yabancı para kaynaklı aktifleştirilebilir faiz maliyeti arasındaki fark kadar aktifleştirilebilir. Kalan yabancı para çevrim farkları gelir veya giderinde muhasebeleştirilir. Şirket 2008 ve 2009 yıllarına ait UMS 23'e aykırı olarak aktifleştirmeye konu olmaması gereken kur farklarını aktifleştirmiştir. Yapılan düzeltme ile 31 Aralık 2009 tarihli "Stoklar" ve "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" sırasıyla 7.213.871 TL ve 3.317.328 TL (2008: 6.413.528 TL ve 2.949.287 TL) azaltılmış ve "Finansman Gelirleri" ve "Finansman Gideri" kalemleri sırasıyla 4.851.167 TL ve 6.019.551 TL (2008: 13.620.568 TL ve 22.983.383 TL) arttırılmıştır.
- 2009 yılında Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi ofis binasının yatırım amaçlı gayrimenkuller altında taşıdığı defter değeri üzerinden hesapladığı satış karını kaydetmiştir. Ancak bu gayrimenkul aynı sermaye olarak şirkete koyulmuş (Dipnot 16) ve aynı sermaye olarak koyulduğu tarihli makul değeri ile muhasebeleştirmişti. Şirket satış gelirini söz konusu gayrimenkulün makul değerini kullanarak yeniden hesaplamıştır. Yapılan düzeltme sonucunda; 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" 6.976.487 TL azaltılmış ve "Satışların Maliyeti" aynı tutarda arttırılmıştır.
- Şirket 2009 yılında stoklardaki olası değer düşüklüğü analizini yapmamıştır. Buna göre böyle bir analizin yapılması sonucunda Şirket stoklarındaki Çınarevler projesinin tamamlanmış konutları için 1.704.122 TL (2008: Yoktur) değer düşüklüğü ayırmıştır (Dipnot 8).
- Şirket kredi borçları kayıtlarında kaydetme ve katip hatası tespit etmiştir. Yapılan düzeltme sonucunda; Şirket "Finansal Borçları"nı ve "Finansal Giderleri"ni 1.709.345 TL (2008: 592.089 TL) tutarında azaltmıştır.
- Çınarevler projesi 2009 yılı içerisinde tamamlanmıştır (Dipnot 12). "Arsa sahipleri ile ilgili işlemler" (Dipnot 2.4) başlıklı Muhasebe politikasına uygun olarak Şirket tamamlanmış Çınarevler projesinin arsa sahibine ait kısmını arsa sahibine teslim etmiş buna karşılık ilgili arsanın kendine düşen kısmını arsa sahibinden yasal olarak almıştır. Şirket bu işlem ile ilgili kayıtlarını kapsamlı gelirinde muhasebeleştirmemiştir. Şirket bu yanlışlığı farketmiş ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla "Hasılat" tutarını 9.013.837 TL, "Satışların Maliyeti" tutarını 9.140.816 TL arttırmış, "Stoklar" kalemini ise 126.979 TL azaltarak finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. MALİ TABLO DİPNOTLARINDA YAPILAN DÜZENLEMELER

- a) Dipnot 13 "Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler": Akbank kredi sözleşmelerine ilişkin 17 Mart 2011 tarihinde Akbank tarafından imzalanan ve dipnot 29'da açıklanan muvafakatname sonrasında geriye kalan teminatlar açıklanmıştır.
- b) Dipnot 29 "Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar": 17 Mart 2011 tarihinde Akbank tarafından imzalanan muvafakatname, 18 Mart 2011 tarihinde Kiler Holding A.Ş'nin Şirket lehine imzaladığı garanti taahhütnamesi, 3 Mart 2011'de yapılan Ana Sözleşme Değişikliği, 8 Şubat 2011 tarihinde Kiler Holding A.Ş'nin Şirket lehine düzenlediği garanti taahhütnamesi ve Şirket ortaklarına ait hisselerin bir kısmı halka arzına ilişkin açıklamalar eklenmiştir.