

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 30 Eylül 2016
ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar**

<u>İçindekiler</u>	<u>Sayfa</u>
Özet finansal durum tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tabloları.....	3
Özkaynak değişim tabloları.....	4
Nakit akış tabloları.....	5

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-12
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
6. İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR	14
7. STOKLAR	14
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	15
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	15-16
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	16-17
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	17-18
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	19-21
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-27
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	27-28
16. ÖZKAYNAKLAR.....	28-30
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	30
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	30
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-34
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	35-38
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	40

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla
özet finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	(Yeniden düzenlenmiş) bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	(Yeniden düzenlenmiş) bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
	Dipnotlar			
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.605.100	959.318	30.348.684
Finansal yatırımlar		-	-	133.784
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	39.076.410	73.986.422	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		612.112	434.608	639.013
Stoklar	7	104.888.456	106.743.232	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler				
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	76.584.902	77.217.126	37.737.267
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.888.427	1.339.337	1.436.180
Diğer dönen varlıklar		-		
-İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	8	-	2.078.784	65.595.061
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	20.160.408	18.499.163	13.254.987
Toplam dönen varlıklar		246.815.815	281.257.990	321.078.865
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar		2.500	2.500	625
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.188.381	1.255.881	1.565.522
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	155.252.544	151.717.919	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	852.158.847	714.359.381	516.317.345
Maddi duran varlıklar	13	1.076.705	461.974	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar	13	17.739	73.788	25.527
Diğer duran varlıklar	8	13.403.141	13.617.783	13.903.970
Toplam duran varlıklar		1.023.099.857	881.489.226	601.668.960
TOPLAM VARLIKLAR		1.269.915.672	1.162.747.216	922.747.825

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle
özet finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
	Dipnotlar			
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	10	116.785.332	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
-Banka kredileri	10	171.453.363	99.708.379	82.985.732
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	4.620.165	4.578.959	3.773.969
Ticari borçlar				
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	-	733.415	680.933
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		4.373.064	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	151.247	113.608	124.532
Diğer borçlar				
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		325.394	827.112	283.083
Ertelenmiş gelirler	9	57.205.127	43.053.251	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		158.832	135.203	24.346
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		355.072.524	228.674.982	137.281.140
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli finansal borçlanmalar				
-Banka kredileri	10	143.661.539	157.328.593	133.915.308
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	3.567.385	6.619.221	8.614.131
Uzun vadeli karşılıklar				
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	71.412	66.581	86.103
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.455	8.816.454	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	9	1.143.557	2.172.758	3.545.026
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		154.260.348	175.003.607	149.697.398
Özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16.c	17.807	(862)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	499.502.765	450.945.020	341.184.970
Net dönem karı veya zararı		1.495.504	48.557.745	35.191.699
Toplam özkaynaklar		760.582.800	759.068.627	635.769.287
TOPLAM KAYNAKLAR		1.269.915.672	1.162.747.216	922.747.825

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmemiş		
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
Hasılat	3	11.833.199	21.377.423	6.823.091	7.064.245
Satışların maliyeti (-)		(2.069.417)	(214.642)	(1.926.323)	(71.548)
Brüt kar (zarar)		9.763.782	21.162.781	4.896.768	6.992.697
Pazarlama giderleri (-)		(557.767)	(1.667.876)	(158.515)	(29.116)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.195.640)	(3.790.892)	(2.934.513)	(960.594)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		11.771.882	6.504.324	1.271.452	2.740.931
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.253.422)	(5.743.469)	(1.440.482)	(1.970.062)
Esas faaliyet karı (zararı)		11.528.835	16.464.868	1.634.710	6.773.856
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	1.725.812	(8.149.071)	262.629	(3.517.607)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		13.254.647	8.315.797	1.897.339	3.256.249
Finansman gelirleri		8.048.080	717.724	63.580	280.920
Finansman giderleri (-)		(19.807.223)	(95.372.391)	(13.272.792)	(42.755.012)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		1.495.504	(86.338.870)	(11.311.873)	(39.217.843)
Dönem karı (zararı)	17	1.495.504	(86.338.870)	(11.311.873)	(39.217.843)
Diğer kapsamlı gelir (gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		18.669	31.503	(2.975)	(10.116)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	142.557	-	24.856
Toplam kapsamlı gelir (gider)		1.514.173	(86.164.810)	(11.314.848)	(39.203.103)
Pay başına kazanç (kayıp)	18	0,01	(0,70)	(0,09)	(0,32)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tabloları**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
1 Ocak 2015 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	36.695.289	(57.713)	296.030.194
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.6)	--		-	-	-	304.489.681	35.249.412	339.739.093
1 Ocak 2015 itibariyle yeniden düzenlenmiş bakiye	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	341.184.970	35.191.699	635.769.287
Toplam kapsamlı gelir	-	-	31.503	142.557	-		(86.338.870)	(86.164.810)
Transferler	-	-	-	-	-	35.191.699	(35.191.699)	-
30 Eylül 2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(17.646)	17.600	9.055.513	376.376.669	(86.338.870)	549.604.477
1 Ocak 2016 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	36.637.576	(70.624.573)	225.578.865
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.6)	-	-	-	-	-	414.307.444	119.182.318	533.489.762
1 Ocak 2016 itibariyle yeniden düzenlenmiş bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	450.945.020	48.557.745	759.068.627
Toplam kapsamlı gelir	-	-	18.669	-	-	-	1.495.504	1.514.173
Transferler	-	-	-	-	-	48.557.745	(48.557.745)	-
30 Eylül 2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	17.807	-	9.055.513	499.502.765	1.495.504	760.582.800

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait nakit akış tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		54.560.517	(2.487.876)
Dönem karı(zararı)		1.495.504	(86.338.870)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		3.085.829	95.751.466
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	388.068	343.262
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.613.759)	(24.539)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(3.853.565)	(2.549.143)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.060.375	20.383.475
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		8.830.522	69.449.340
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(1.725.812)	8.149.071
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		49.979.184	(11.900.472)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		34.800.008	247.932
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		83.134	(45.188.517)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.854.776	
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(1.446.604)	(4.440.068)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.000.814	377.721
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(501.718)	5.140.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		42.470	(5.393)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		13.122.675	31.850.396
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		23.629	117.167
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		54.560.517	(2.487.876)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(53.328)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(102.841.848)	(2.237.337)
Alınan faiz		23.880	390.115
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(102.369.312)	(62.983.696)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(847.556)	(266.231)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		81.169	573
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(1.808.813)	(2.894.375)
Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		2.078.784	63.516.277
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		50.980.441	3.165.565
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		277.218.630	199.000.489
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(198.956.636)	(178.164.047)
Ödenen faiz		(27.281.553)	(17.670.877)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		2.645.782	(1.559.648)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		959.318	30.348.684
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri	5	3.605.100	28.789.036

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 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 dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvurmuş ve bu başvuru 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 unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. 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 ana hissedarı Kiler Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 27 kişidir (31 Aralık 2015: 24).

Şirket'in ticaret merkezi, Emniyet Evleri Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:1 / 1 Kat:7 Kağıthane, İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Ekim 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tebliğin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Ekim 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı hak ve yükümlülükleri vurgulamaktadır. Standartta iki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır; müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Bu standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir. Bu düzenlemeyle birlikte, müşterek yönetime tabi teşebbüsler, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; bilançoda, maliyetlerine Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosu Şirket'in iştirakinin faaliyet sonuçlarındaki payını yansıtmaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler (devamı)

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte kurmuş olduğu Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ünvanlı iki farklı adi ortaklık söz konusudur. Şirket, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta yapmış olduğu 30 Temmuz 2015 tarihli özel durum açıklaması ile SPK'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 33. maddesi birinci fıkrasında belirtilen "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez" hükmü gereğince hissedarı olduğu her iki adi ortaklığı konsolide etmeyeceğini duyurmuştur.

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, aşağıda özetlenen ve 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde uygulanan politika dışında, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

Ara dönem özet finansal tablolar yılsonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5.1. 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklikler
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

2.5.2. Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama; Şirket, söz konusu operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

2.5.3. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)
UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)
UFRS 16 Kiralama İşlemleri
UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)
UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)
UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ("YAG") muhasebeleştirilmesindeki değişim

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir. Şirket 31 Aralık 2015 tarihine kadar maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 2016 yılından itibaren aşağıda açıklandığı şekilde muhasebeleştirmeye karar vermiştir. Söz konusu değişimin etkileri Not 2.6'da verilmiştir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayınca kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında yatırım amaçlı gayrimenkuller altındaki yapılmakta olan yatırımlara transfer edilerek ve ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. TMS 23 uyarınca özellikli varlık tanımını karşılayan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün, inşası veya geliştirilmeleri sırasında ortaya çıkan aktifleştirilebilir nitelikte olduğu tespit edilen borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin düzenli hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave etmemektedir. Bu giderler gerçekleştiği dönemlerde kâr veya zarar tablosunda hasılatın maliyeti altında muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermekte olup bu tür harcamalar "Satışların maliyeti" hesabı altında sunulmaktadır.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyündeki her bir varlığın indirgenmiş nakit akış, gelir kapitalizasyonu ya da maliyet gibi yöntemlerden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar oluştukları döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ("YAG") muhasebeleştirilmesindeki değişim (devamı)

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak ilgili varlığın kullanımının durumunda bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulden kullanım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleştiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira gelirleri elde etmek için geliştirilen gayrimenkulleri ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde tespit edilebildiği duruma kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet modeli kullanılarak ölçülmektedir. Şirket yönetimi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilebilmesi için gerekli nakit akışlarının ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatının tamamlandığında ve kiralama sözleşmelerinin imzalanması ile mümkün olacağını öngördüğü için söz konusu gayrimenkuller tamamlanıncaya kadar maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Şirket tarafından yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, ilgili gayrimenkulün üzerine inşa edildiği arsa için yatırım döneminde ödenen işletme bedelleri, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri de ilgili varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir dönemle ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket detayları Not 2.5.4'te açıklandığı üzere yatırım amaçlı gayrimenkullerinin muhasebeleştirme politikasını 2016 yılında geriye dönük olarak değiştirmiştir. Dolayısıyla cari dönemde uygulanan muhasebe prensibine istinaden geriye dönük olarak 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile 1 Ocak 2015 tarihli açılış bilançosu da yeniden düzenlenmiş olup, bu değişimin etkileri aşağıda özetlenmiştir:

31 Aralık 2015	Önceden raporlanan	Düzeltilme etkisi	Yeniden düzenlenen
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	255.437.971	458.921.410	714.359.381
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	77.149.568	74.568.351	151.717.919
Geçmiş yıllar karları veya zararları	36.637.576	414.307.444	450.945.020
Net dönem karı veya zararı	(70.624.573)	119.182.318	48.557.745

31 Aralık 2014	Önceden raporlanan	Düzeltilme etkisi	Yeniden düzenlenen
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	176.578.252	339.739.093	516.317.345
Geçmiş yıllar karları veya zararları	36.695.289	304.489.681	341.184.970
Net dönem karı veya zararı	(57.713)	35.249.412	35.191.699

2.7. Kullanılan Tahminler ve Varsayımlar

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla gerçekleşmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen tahminler ve varsayımlar yapması gerekmektedir. Gerçekleşen sonuçlar, tahmin ve varsayımlardan farklı olabilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır. Ara dönem özet finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloların hazırlanması sırasında yapılan varsayım ve değerlendirmeler ile aynıdır.

2.8. Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(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.

30 Eylül 2016 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	2.719.240	-	-	2.719.240	136.705.000
Ankara mağaza	209.175	-	-	209.175	6.590.000
Sapphire rezidans	4.387.049	(1.854.776)	-	2.532.273	99.535.742
Sapphire AVM ve seyir terası	1.774.498	-	-	1.774.498	462.316.000
Referans Bakırköy hasılat payı	1.714.036	-	-	1.714.036	-
Diğer gelirler(**)	1.029.201	(214.641)	-	814.560	13.403.141
Seferihisar arsası	-	-	-	-	19.480.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	220.652
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	24.749.779
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	35.380.254
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	100.558.748
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	95.975
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	58.807.531
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	57.291
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	-	2.170.734
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.830.096
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.417.439
	11.833.199	(2.069.417)	-	9.763.782	970.450.444

30 Eylül 2015 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	4.745.296	-	-	4.745.296	136.705.000
Ankara mağaza	190.922	-	-	190.922	6.590.000
Sapphire rezidans	548.107	-	-	548.107	101.390.518
Sapphire AVM ve seyir terası	7.348.455	-	-	7.348.455	462.316.000
Referans Bakırköy hasılat payı	7.515.442	-	-	7.515.442	-
Diğer gelirler(*)	1.029.201	(214.641)	-	814.560	13.689.329
Seferihisar arsası	-	-	-	-	19.480.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	12.877.197
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	7.927.698
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	511.151
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	81.000
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	49.161.393
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	30.602
	21.377.423	(214.641)	-	21.162.782	819.803.413

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller"e sınıflanan rezidans, konut ve alışveriş merkezi inşaatı için yapılan toplam harcamaları ve proje geliştirilmek için alınan arsaların 30 Eylül 2016 itibariyle satılmayan kısımlarını içermektedir.

(**) Şirket satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31 Temmuz 2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 30 Eylül 2016 itibariyle 4.345.515 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 906.262 TL tutarındaki amortisman gideri de satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal tabloların büyüklüğü itibari ile etkileyen önemli olay ve işlemler

30 Eylül 2016 itibariyle Şirket, Sapphire rezidans satışlarından elde ettiği 3.680.250 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 5.409.712 TL tutarındaki kira gelirini ve Referans Bakırköy projesinden 1.714.036 TL kar payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Nakit	29.503	72.323
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	3.543.597	886.995
Diğer hazır değerler	32.000	-
	3.605.100	959.318

6. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

7. Stoklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanan konutlar	99.535.742	101.390.518
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.714	5.352.714
	104.888.456	106.743.232
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	99.535.742	101.390.518
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.062	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
	104.888.456	106.743.232

30 Eylül 2016 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta bedeli 106.964.250 TL'dir (31 Aralık 2015:107.640.000 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	19.330.930	17.614.784
Verilen depozito ve teminatlar	825.862	825.862
Peşin ödenen stopaj giderleri	3.582	58.517
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	-	2.078.784
Diğer	34	-
	20.160.408	20.577.947
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	14.309.403	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(906.262)	(691.620)
	13.403.141	13.617.783

(*) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanı tabi tutulmuştur. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 906.262 TL birikmiş amortisman ayrılmıştır.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler(*)	76.584.902	77.217.126
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.749.931	1.278.018
Peşin ödenen sigorta giderleri	122.846	42.819
İş avansları	15.650	18.500
	78.473.329	78.556.463
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(**)	55.832.859	41.617.675
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.372.268	1.435.576
	57.205.127	43.053.251
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.143.557	2.172.758

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

İller Bankası A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m2 büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" kapsamında, Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi ile ilgili olarak, 18.05.2016 tarihinde İller Bankası A.Ş. mülkiyetindeki arsanın tamamının % 99 hissesi Kiler GYO A.Ş., %1 hissesi Biskon Yapı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Arsa üzerinde geliştirilecek projenin gerçekleştirilmesi Kiler GYO A.Ş ve Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi tarafından devam edilmekte olup, 30.400.643 TL tutarında iş avansı ödemesi yapılmıştır.

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş" ihalesi ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında 19.637.384 TL iş avansı ve hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

29.05.2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında müteahhit firma BiskonYapı A.Ş.'ne 3.666.840 TL tutarında iş avansı ödemesi yapılmıştır.

Zonguldak ili merkez ilçesi Mithatpaşa mahallesinde bulunan arazi üzerinde inşa edilen Zonguldak AVM proje kapsamındaki inşaat işlerinin yapımı için Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.'ne 3.035.035 TL iş avansı ödemesi yapmıştır.

(**) Şirket'in İstanbul Sapphire projesi satışları için aldığı avans tutarı 5.014.793 TL, Referans Güneşli projesi satışlarından alınan avans tutarı 48.580.542 TL, Zonguldak projesi satışlarından alınan avans tutarı 1.494.000 TL, Referans Kartal Kordonboyu projesi satışlarından alınan avans tutarı 743.524 TL'dir.

(***) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 30 Eylül 2016 itibarıyla 4.345.515 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan rezidanslar "Diğer duran varlıklar" hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

10. Finansal borçlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	71.255.724	52.671.454
- ABD\$	45.529.608	25.214.766
	116.785.332	77.886.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	171.453.363	99.708.379
- TL	28.005.329	9.395.720
- ABD\$	143.071.300	90.312.659
- EUR	376.734	-
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	4.620.165	4.578.959
	176.073.528	104.287.338

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Finansal borçlar (devamı)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	143.661.539	157.328.593
- TL	42.088.262	16.096.735
- ABD\$	101.299.449	141.231.858
- EUR	273.828	-
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	3.567.385	6.619.221
	147.228.924	163.947.814

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
TL banka kredileri	16,50%	15,42%
ABD\$ banka kredileri	5,98%	6,00%
EUR banka kredileri	3,84%	6,00%

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

0-12 ay	292.836.406	182.173.558
1-2 yıl	98.403.586	80.659.990
2-3 yıl	40.442.860	63.027.423
3-4 yıl	8.404.932	15.022.946
4-5 yıl	-	5.237.455
	440.087.784	346.121.372

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Hasılat	15.267.031	13.910.443	4.567.243	4.673.227
Dönem karı/(zararı)	3.451.624	(16.298.142)	525.258	(7.035.214)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından / karlarından pay	1.725.812	(8.149.071)	262.629	(3.517.607)

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015
Dönem başı iştirak maliyeti	77.149.568	69.481.093
Gerçeğe uygun değer artışı (*)	74.568.350	-
Yeniden düzenlenmiş dönem başı iştirak maliyeti	151.717.919	69.481.093
Sermaye ödemesi/ avansı	1.808.813	2.892.500
Cari dönem kar (zararından) pay	1.725.812	(8.149.071)
Dönem sonu	155.252.544	64.224.522

- (*) Şeker Gayrimenkul, portföyünde yer alan Sera AVM'yi 31 Aralık 2015 tarihine kadar maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirirken, 2016 yılından itibaren gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemiştir. Bu kapsamda SPK tarafından lisanslı bir ekspertiz firmasına 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla değer tespit çalışması yaptırılmış ve ortaya çıkan olumlu fark özkaynaklar altına kaydedilmiştir. Şirket, bu işlemten dolayı payına düşen 74.568.350 TL'yi geçmiş yıllar karları altında muhasebelemiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2016 Önceden raporlanan	Gerçeğe uygun değer değişimi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2016
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	119.704.510	342.611.490	462.316.000	-	-	-	462.316.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	36.038.620	100.666.380	136.705.000	-	-	-	136.705.000
Ankara mağaza	4.246.456	2.343.544	6.590.000	-	-	-	6.590.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri							
Referans Güneşli projesi	19.516.957	-	19.516.957	15.863.297	-	-	35.380.254
Zonguldak AVM projesi	15.847.936	-	15.847.936	8.901.843	-	-	24.749.779
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	81.000	14.975	-	-	95.975
Referans Kartal Towers projesi	522.902	-	522.902	100.035.846	-	-	100.558.748
Referans Kartal Panorada Projesi	49.134.826	-	49.134.826	9.672.705	-	-	58.807.531
Referans Bahçeşehir Projesi	30.602	-	30.602	26.689	-	-	57.291
Referans Kordonboyu Projesi	255.893	-	255.893	1.914.841	-	-	2.170.734
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	1.930.383	-	1.930.383	899.713	-	-	2.830.096
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	1.947.882	-	1.947.882	469.557	-	-	2.417.439
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar							
Seferihisar arsa	6.180.004	13.299.996	19.480.000	-	-	-	19.480.000
	255.437.971	458.921.410	714.359.381	137.799.466	-	-	852.158.847

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	31 Aralık 2014 Önceden raporlanan	Gerçeğe uygun değer değişimi	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2014	Gerçeğe uygun değer değişimi 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller								
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	121.574.841	274.800.159	396.375.000	65.941.000	-	-	-	462.316.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	36.871.882	51.683.118	88.555.000	48.150.000	-	-	-	136.705.000
Ankara mağaza	4.346.372	1.953.628	6.300.000	290.000	-	-	-	6.590.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri			-					
Referans Güneşli projesi	1.108.949	-	1.109.141		18.407.816	-	-	19.516.957
Zonguldak AVM projesi	6.415.204	-	6.415.204		9.432.732	-	-	15.847.936
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	81.000		-	-	-	81.000
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-		522.902	-	-	522.902
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-		49.134.826	-	-	49.134.826
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-		30.602	-	-	30.602
Referans Kordonboyu Projesi	-	-	-		255.893	-	-	255.893
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-		539.396	-	1.390.987	1.930.383
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-		7.021	-	1.940.861	1.947.882
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar			-					
Seferihisar arsa	6.180.004	11.301.996	17.482.000	1.998.000	-	-	-	19.480.000
					-			
	176.578.252	339.738.901	516.317.345	116.379.000	78.331.188	-	3.331.848	714.359.381

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması sebebiyle yatırım tamamlanana kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 35.430.153 TL faiz gideri ve kur farkı aktifleştirmiştir. (31 Aralık 2015: Yoktur.)

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2015	3	462.316.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2015	3	136.705.000
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2015	3	6.590.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
Seferihisar arsa	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2015	2	19.480.000
				625.091.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2014: EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.). Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluştur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akım (gelir indirgeme yaklaşımı) yöntemlerine göre belirlenmiştir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamış olup, bu çalışma 2016 yıl sonunda tekrarlanacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller			
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	-	-	462.316.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	-	-	136.705.000
Ankara mağaza	-	-	6.590.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar			
Seferihisar arsa	-	19.480.000	-
		19.480.000	605.611.000

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 136.250.000 TL'dir (31 Aralık 2015:189.392.500 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	1.573.866	165.768
Alımlar	844.556	3.000
Çıkışlar	(79.102)	(36.344)
	2.339.320	132.424
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(1.111.892)	(91.980)
Dönem gideri	(185.001)	(22.705)
Çıkışlar	34.278	-
	(1.262.615)	(114.685)
30 Eylül 2016 itibariyle net defter değeri	1.076.705	17.739

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	1.324.884	103.661
Alımlar	248.984	17.250
Çıkışlar	-	(573)
	1.573.867	120.338
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(950.006)	(78.134)
Dönem gideri	(119.680)	(9.020)
Çıkışlar	-	79
	(1.069.686)	(87.075)
30 Eylül 2015 itibariyle net defter değeri	504.181	33.263

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 207.706 TL (30 Eylül 2015: 128.700 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar**

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	536.831	3.536.830
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	5.816.455	8.816.454

(*) Referans Kartal Panorada projesi için 23.01.2015 tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

		30 Eylül 2016		31 Aralık 2015
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		915.218.488		701.079.450
-TL	435.500.000	435.500.000	235.500.000	235.500.000
-ABD\$	160.125.000	479.718.488	160.125.000	465.579.450
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		915.218.488		701.079.450

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2015: %0).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28.01.2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 31.12.2011 tarihi itibarıyla toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır.

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin yıllık 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhüdünde bulunmuş ve bu taahhüname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhünameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhüname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhünamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıl olup, 31.03.2016 tarihinde sona ermiştir.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %85'dir. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Şirket, 2.093 m² yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmaktadır. Proje 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Devam eden projeler

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Mimari proje çalışmaları başlamış olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

Referans Bahçeşehir Projesi

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi imzalanmıştır.

Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17.03.2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak satış-pazarlama faaliyetlerine başlanılmıştır.

Referans Bakırköy Projesi:

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'den 10.228.104 TL tutarında projenin hasılat payı alacağı karşılığında 12.000.000 USD tutarında teminat senedi alınmıştır. Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının %90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya &-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer alması planlanan projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2016 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

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

Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 161 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m², satılabilir ticaret alanı ise 7700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projenin 2017 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parselde kayıtlı 736,39m² arsa, çevre arsaları da kapsayacak şekilde büyük bir alanda proje geliştirme aşamasında olan Batıbeyler Yapı San Tic. Ltd. Şti. firmasına %44 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup 18.04.2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje ile ilgili Batıbeyler Yapı San. Tic. Ltd. Şti. tarafından imar plan düzenleme çalışmalarına devam edilmektedir.

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Proje geliştirme çalışmaları tamamlanan ve inşai faaliyetlere başlanan projenin ruhsatı 06.03.2015 tarihinde alınmıştır. Projede 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması öngörülmüştür. Projenin 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay olarak kabul edilmiştir.

Yakuplu 481-484-485-69 Parseller Konut Projesi

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 481 ada 1 parsel, 484 ada 1 parsel, 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşmeye konu taşınmazların net imar parseli halini alarak tapu işlemlerinin tamamlanmasından itibaren en geç 48 ay olarak belirlenmiştir.

Yakuplu 482-88 Parseller Konut Projesi

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" imzalanmıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşmenin imzasını takiben 40 ay olarak belirlenmiştir.

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Personele borçlar	112.364	86.629
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	38.883	26.979
	151.247	113.608

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar (devamı)

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	71.412	66.581

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 4.297,21 TL/yıl tavanına tabidir (31 Aralık 2015: 4.092,53 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6 enflasyon oranı ve %11,11 iskonto oranı varsayımına göre, %4,72 (31 Aralık 2015: %4,72) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

16. Özkaynaklar

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Pay tutarı		%	
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kiler Holding A.Ş.	80.794.844	80.794.844	%65,20	%65,20
Nahit Kiler	141.721	141.721	%0,10	%0,10
Ümit Kiler	141.714	141.714	%0,10	%0,10
Vahit Kiler	141.714	141.714	%0,10	%0,10
Cihat Bilge Denge	7	7	%0,00	%0,00
Halka Açık Kısım	42.780.000	42.780.000	%34,50	%34,50
	124.000.000	124.000.000	%100	%100

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devamı)

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

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

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

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

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

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

16.c Aktüeryal kayıp

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	17.807	(862)

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar (devamı)

16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıllar karları (zararları)	(62.232.035)	8.392.538
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (*)	533.489.762	414.307.444
Yeniden düzenlenmiş geçmiş yıllar karları (zararları)	471.257.727	422.699.982
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
	499.502.765	450.945.020

(*) Finansal tablolarını SPK'nın Seri II No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartlarına göre hazırlayan ve raporlayan Şirket, 30 Haziran 2016 tarihli mali tablolarından başlamak üzere, muhasebe politikasında değişiklik yaparak, bilançoda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 40 kapsamında, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile değerlemiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi konsolidasyon kapsamındaki şirketlerde de uygulanmıştır.

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

18. Pay başına kazanç ve kayıp

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Net dönem karı (zararı)	1.495.504	(86.338.870)	(11.311.873)	(39.217.843)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	0,01	(0,70)	(0,09)	(0,32)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları

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

30 Eylül 2016							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa Vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş. (*)	27.895.762	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	19.845.000	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Kartal	-	-	-	-	30.400.643	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Bahçeşehir	-	-	-	-	19.637.384	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (**)	10.228.104	-	-	-	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti.	-	-	-	-	3.035.035	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	-	-	-	-	3.666.840	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	632.584	1.188.381	-	-	-	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	319.960	-	-	-	-	-	-
	39.076.410	1.188.381	-	-	76.584.902	-	-

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

(**) Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan 10.228.104 TL ticari alacak Şirket'in Referans Bakırköy Projesi kapsamında kar payı alacağından oluşmaktadır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2015							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	37.880.237	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	19.845.000	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	35.429.214	-	2.078.784	-	48.732.369	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	-	-	-	-	4.913.489	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	3.726.268	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	26.716	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	551.089	1.255.881	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	733.415	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	99.166	-	-	-	-	-	-
	73.986.422	1.255.881	2.078.784	-	77.217.126	733.415	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak -30 Eylül 2016							
	Hakedişler, alımlar(***)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri(*)	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	569.010	-	2.235.696	66.351	25.955	-	116.740
Diğer ilişkili şirketler								
Biskon Yapı A.Ş.	9.031.901	-	-	840.441	-	-	1.714.036	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	4.750.052	-	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	961.677	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	7.261	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	59.911	-	-	1.648.176	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	149.402	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	4.348	-	-	-	-	-	-
	13.781.953	1.751.609	-	3.076.137	1.714.497	25.955	1.714.036	116.740

(*) Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

(**) Şirket ticari alacakları için %9 oranı üzerinden vade farkı geliri elde etmektedir.

(***) Biskon Yapı A.Ş. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 9.031.901 TL tutarında Referans Güneşli projesine ilişkin hakediş faturası düzenlemiştir. Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hizm.Ltd.Şti.'nden 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 4.750.052 TL Zonguldak AVM projesine ilişkin hakediş faturası alınmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak-30 Eylül 2015								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler, alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	348.523	-	1.938.623	-	72.234	-	5.082.673
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	85.173	3.247.449	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	29.657.431	1.473.461	-	-	-	-	7.515.442	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	215.697	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	5.657.347	-	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	86.261	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	812.314	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	2.265.781	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	48.012	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	470	-	-	-	-	-	-
	35.314.778	2.769.041	-	2.023.796	5.728.927	72.234	7.515.442	5.082.673

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar	2.493.618	394.568
Yükümlülükler	(303.876.091)	(273.046.883)
Net yabancı para pozisyonu	(301.382.473)	(272.652.315)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

30 Eylül 2016	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	50.000	-	149.795
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	749.222	554	2.246.456
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	-	97.367
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	831.722	554	2.493.618
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)	831.722	554	2.493.618
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	64.495.168	112.096	193.597.806
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.714.885	-	5.137.624
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	66.210.053	112.096	198.735.430
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	35.003.449	81.477	105.140.661
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	35.003.449	81.477	105.140.661
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	101.213.502	193.573	303.876.091
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(100.381.780)	(193.019)	(301.382.473)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(100.414.280)	(193.019)	(301.479.840)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2015	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	80.000	-	232.608
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	12.699	9.611	67.463
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	-	94.497
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	125.199	9.611	394.568
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)	125.199	9.611	394.568
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	41.307.740	-	120.106.384
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.750.385	-	5.089.420
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	43.058.125	-	125.195.804
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	50.849.869	-	147.851.079
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	50.849.869	-	147.851.079
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	93.907.994	-	273.046.883
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(93.782.796)	9.611	(272.652.315)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.815.296)	9.611	(272.746.812)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2016				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(30.073.377)	30.073.377	(30.073.377)	30.073.377
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(30.073.377)	30.073.377	(30.073.377)	30.073.377
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(64.870)	64.870	(64.870)	64.870
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR net etki (4+5)	(64.870)	64.870	(64.870)	64.870
Toplam(3+6)	(30.138.247)	30.138.247	(30.138.247)	30.138.247

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2015				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(27.268.286)	27.268.286	(27.268.286)	27.268.286
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(27.268.286)	27.268.286	(27.268.286)	27.268.286
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	3.054	(3.054)	3.054	(3.054)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR net etki (4+5)	3.054	(3.054)	3.054	(3.054)
Toplam(3+6)	(27.265.232)	27.265.232	(27.265.232)	27.265.232

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.605.100	959.318
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.040.333.471	909.102.817
C	İştirakler	Md.24/(b)	155.255.044	151.720.419
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		70.722.057	100.964.662
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.269.915.672	1.162.747.216
E	Finansal Borçlar	Md.31	431.900.234	334.923.192
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	8.187.550	11.198.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	760.582.800	759.068.627
	Diğer Kaynaklar		69.245.088	57.557.217
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.269.915.672	1.162.747.216
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.246.456	67.463
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	24.832.714	11.532.717
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.452.272	24.452.272
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	82%	78%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	13%	13%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2%	1%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	61%	49%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.