

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.– 31.12.2015
HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Grant Thornton

**01.01.-31.12.2015 HESAP DÖNEMİ FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve KKGK tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29.02.2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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



Engin Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 29.02.2016

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-21
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22-23
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	23-24
DİPNOT 6	FİNANSAL BORÇLAR	24-25
DİPNOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	26-27
DİPNOT 8	DİĞER BORÇLAR.....	27
DİPNOT 9	STOKLAR.....	27
DİPNOT 10	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	28
DİPNOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
DİPNOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	31
DİPNOT 13	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23-36
DİPNOT 15	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37
DİPNOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
DİPNOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	39-40
DİPNOT 18	ÖZKAYNAKLAR	40-32
DİPNOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	42
DİPNOT 20	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	42-43
DİPNOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	43
DİPNOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ	44
DİPNOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ	44
DİPNOT 24	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
DİPNOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	44
DİPNOT 26	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	45-50
DİPNOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	51-59
DİPNOT 28	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	59
DİPNOT 29	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	60-61

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	959.318	30.348.684
Finansal yatırımlar	5	--	133.784
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	73.986.422	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	434.608	639.013
Stoklar	9	106.743.232	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler	15	78.556.463	39.173.447
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	26	2.078.784	65.595.061
-Diğer dönen varlıklar	16	18.499.163	13.254.987
Toplam dönen varlıklar		281.257.990	321.078.865
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	5	2.500	625
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.255.881	1.565.522
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	77.149.568	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	255.437.971	176.578.252
Maddi duran varlıklar	12	461.974	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	73.788	25.527
Diğer duran varlıklar			
-Diğer duran varlıklar	16	13.617.782	13.903.970
Toplam duran varlıklar		347.999.464	261.929.867
Toplam varlıklar		629.257.454	583.008.732

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014</i>
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	104.287.338	86.759.701
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	733.415	680.933
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	113.608	124.532
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	827.112	283.083
Ertelemiş gelirler	15	43.053.251	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	135.203	24.346
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		228.674.982	137.281.140
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	163.947.814	142.529.439
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.b	66.581	86.103
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	8.816.454	3.536.830
Ertelemiş gelirler	15	2.172.758	3.545.026
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		175.003.607	149.697.398
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	18.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Aktüeryal kayıp	18.c.	(862)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Finansal varlık değer artışı/azalış fonu	18.d	--	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.e	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları	18.f	36.637.576	36.695.289
Net dönem zararı		(70.624.573)	(57.713)
Toplam özkaynaklar		225.578.865	296.030.194
Toplam kaynaklar		629.257.454	583.008.732

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2015	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	19	38.034.514	65.751.867
Satışların maliyeti (-)	19	(3.089.506)	(16.124.298)
Brüt kar		34.945.008	49.627.569
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(347.452)	(882.846)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.894.290)	(8.398.641)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.866.493	7.399.608
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(8.011.820)	(5.420.326)
Esas faaliyet karı		27.557.939	42.325.364
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		16.945	137.401
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararlarından paylar	10	(6.008.831)	(1.437.139)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		21.566.053	41.025.626
Finansman gelirleri	22	13.864.241	11.534.570
Finansman giderleri (-)	23	(106.054.867)	(52.617.909)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(70.624.573)	(57.713)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	24	--	--
Dönem zararı		(70.624.573)	(57.713)
Diğer kapsamlı gider			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17.b	48.287	(6.960)
Finansal yatırım değer artışları (azalışları)		124.957	37.284
Toplam kapsamlı gider		(70.451.329)	(27.389)
Pay başına kayıp	25	(0,56955)	(0,00047)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam öz kaynaklar
			Aktüeryal kayıp	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(42.189)	(162.241)	8.958.895	47.857.096	(11.065.189)	296.057.583
Toplam kapsamlı gider	--	--	(6.960)	37.284	--	--	(57.713)	(27.389)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(11.065.189)	11.065.189	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	96.618	(96.618)	--	--
31.12.2014 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	36.695.289	(57.713)	296.030.194
Toplam kapsamlı gider	--	--	48.287	124.957	--	--	(70.624.573)	(70.451.329)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(57.713)	57.713	--
31.12.2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	--	9.055.513	36.637.576	(70.624.573)	225.578.865

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 VE 31.12.2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2015</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2014</i>
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(70.624.573)	(57.713)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.265.317	3.200.668
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Şüpheli alacak karşılığı	20	--	74.154
- Kıdem tazminatı karşılığı	17.b	19.294	23.926
- Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14.a	5.279.624	--
Vade farkı gelirleri	21	(2.866.800)	(2.821.008)
Faiz gelirleri	22	(390.115)	(575.431)
Faiz giderleri	23	25.885.699	21.449.334
Reeskont gelir / gideri ile ilgili düzeltmeler		2.921.554	21.255
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin zarar payları	10	6.008.831	1.437.139
Finansal borçlardaki yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		55.897.669	7.848.828
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	(137.401)
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		25.396.500	30.463.751
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		3.690.812	(3.394.707)
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(12.889.697)	6.796.881
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.847.131)	1.961.728
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(39.383.016)	(343.580)
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		287.405	1.752.727
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		544.029	245.836
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(10.924)	25.010
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		36.814.885	1.719.537
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		9.602.863	39.227.183
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal yatırımlardaki değişim		(1.875)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	11	(81.663.037)	(6.831.010)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12; 13	(311.662)	(194.855)
Menkul kıymet satışından kaynaklanan nakit girişi		258.741	--
İlişkili taraflara verilen (-) / alınan nakit avanslar, net		63.516.277	(3.128.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		494	137.401
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara nakit sermaye girişi		(13.677.306)	--
Alınan faizler		390.115	575.431
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(31.488.253)	(9.441.098)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		237.034.650	98.258.006
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(223.845.229)	(129.160.190)
Ödenen faiz		(20.693.397)	(21.449.334)
Finansal faaliyetlerden elde edilen (kullanılan) net nakit		(7.503.976)	(52.351.518)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		(29.389.366)	(22.565.433)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		30.348.684	52.914.117
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	959.318	30.348.684

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Şirket’in 31.12.2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 24 kişidir (31.12.2014: 24).

Şirket’in ticaret merkezi, Zafer Mahallesi Tonguç Baba Caddesi No: 96 / Kat:3 Esenyurt, İstanbul’da bulunmaktadır.

Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket’in 31.12.2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29.02.2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

2.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar:

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31.12.2015	31.12.2014		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap dönemine ait nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Netleştirme / Mahsup

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

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31.12.2015 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır (dipnot 9).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 7'de açıklanmıştır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır (dipnot 14.a).
- Dipnot 2.8'de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

2.8. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Stoklar

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

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

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Finansal yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını, alım satım amaçlı finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "Teslim tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşüğe minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralınmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

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

Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2015	31.12.2014
ABD\$	2,9076	2,3189
EURO	3,1776	2,8207
GBP	4,3007	3,5961

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İlişkili taraflar

Ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara yansıtılır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31.12.2015 tarihi itibariyle " Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK' nın II.14.1 " Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibariyle SPK' nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

" Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.10. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2.10.1 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS/TFRS'lerdeki Yıllık İyileştirmeler

KGK, Eylül 2014'te '2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler' ve '2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler' ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: i) TFRS 8'e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Değişiklik, işlemin varlık edinimi ya da işletme birleşmesi olarak değerlendirilmesi konusunda TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de ve Şubat 2015'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul Edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)

Nisan 2015'te KGGK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9'a göre veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklikler)

Şubat 2015'de, TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişkisiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve grubun finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1’de Değişiklik)

Şubat 2015’de, TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket’in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015’de “TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi”ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir.
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir.
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS’deki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçekçe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014’de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15’in uygulama tarihi aslında 1 Ocak 2017’ydi, ancak Eylül 2015 de UMSK geçerlilik tarihini 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak şekilde ertelemiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014’te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden ‘kendi kredi riski ’ ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket/Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in/Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31.12.2015 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.849.441	--	(833.263)	6.016.178	36.038.620
Ankara mağaza	269.331	--	(99.917)	169.414	4.246.456
Sapphire rezidans	776.449	--	--	776.449	101.390.519
Sapphire AVM ve seyir terası	10.729.708	--	(1.870.138)	8.859.570	119.704.510
Referans Bakırköy hasılat payı	18.037.317	--	--	18.037.317	--
Diğer gelirler(*)	1.372.268	--	(286.188)	1.086.080	13.617.782
Seferihisar arsası	--	--	--	--	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	--	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	--	220.652
Zonguldak AVM Projesi	--	--	--	--	15.847.936
Referans Güneşli projesi	--	--	--	--	19.516.957
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	--	522.902
Beylikdüzü Kavaklı projesi	--	--	--	--	81.000
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	--	49.134.826
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	--	30.602
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	--	255.893
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	--	--	--	--	1.930.383
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	--	--	--	--	1.947.882
	38.034.514	--	(3.089.506)	34.945.008	375.798.985

31.12.2014 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*)Şirket satış 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. 31.12.2015 itibarıyla 1.372.268 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 286.188 TL tutarındaki amortisman gideride satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

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

DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2015	31.12.2014
Nakit	72.323	45.548
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	886.995	30.289.135
Diğer hazır değerler	--	14.001
	959.318	30.348.684

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar

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

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Açılış bakiyesi, 01.01	133.784	96.500
Gerçeğe uygun değer değişimi	--	37.284
Çıkış	(133.784)	--
Kapanış bakiyesi, 31.12	--	133.784

Şirket, 20.10.2011 tarihinde Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin her biri 3,54 TL nominal değerinde 73.106 adet hisse senedini satın almıştır. 2015 yılı içerisinde hisse senetlerinin tamamı satılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Pay Oranı %		Tutar	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Uzun vadeli satılmaya hazır finansal varlıklar				
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2,50%	2,50%	2.500	625

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

DİPNOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	52.671.454	--
- ABD\$	25.214.766	42.562.312
	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	9.395.720	9.558.895
- ABD\$	90.312.659	73.426.837
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	4.578.959	3.773.969
	104.287.338	86.759.701
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	16.096.735	22.351.963
- ABD\$	141.231.858	111.563.345
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	6.619.221	8.614.131
	163.947.814	142.529.439

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi

TL banka kredileri	%15,42	%14,05
ABD\$ banka kredileri	%6,00	%6,33

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
0- 12 ay	182.173.558	129.322.013
1-2 yıl	80.659.990	64.143.817
2-3 yıl	63.027.423	44.508.325
3-4 yıl	15.022.946	33.381.014
4-5 yıl	5.237.455	496.283
	346.121.372	271.851.452

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 4.566.910 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 30.311.953 TL ve 11.514.519 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 14.351.441 ABD\$ ve 20.000.000 TL tutarındaki krediler, Şirket'in Beylikdüzü Yakuplu bölgesindeki arazisi üzerinde 22.500.000 ABD\$ tutarında ikinci dereceden ve 20.000.000 TL tutarında üçüncü dereceden ipotek ile, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 1,2,3,4,5,6,7 nolu bağımsız bölümleri üzerinde 37.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Beylikdüzü Yakuplu arsası ve Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 18.787.073 ABD\$ olan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ve 60.000.000 TL ikinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 38.281.411 ABD\$ olan kredi, Şirket'in İstanbul Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 20.000.000 TL olan kredi Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 37.500.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
-Üçüncü şahıslar	1.240.581	1.427.852
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	75.745.389	63.258.812
Alacak senetleri		
-Üçüncü şahıslar	2.700	19.834
	76.988.670	64.706.498
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
-Üçüncü şahıslar	(808.673)	(808.673)
- İlişkili taraflar (dipnot 26) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	74.421.030	62.138.858

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	1.255.881	1.565.522
	1.255.881	1.565.522

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Açılış bakiyesi, 01.01	2.567.640	2.493.486
Cari dönemde ayrılan ek karşılıklar	--	74.154
Kapanış bakiyesi, 31.12	2.567.640	2.567.640

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
-Üçüncü şahıslar	1.105.726	495.066
- İlişkili taraflar (dipnot 26)	733.415	680.933
Borç senetleri		
-Üçüncü şahıslar	533.109	1.771.257
	3.372.250	2.947.256

DİPNOT 8 – DİĞER BORÇLAR

Ödenecek vergi ve fonlar	827.112	283.083
--------------------------	---------	---------

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Tamamlanan konutlar	101.390.518	101.390.518
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.714	9.043.526
	106.743.232	110.434.044

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire rezidansları	101.390.519	101.390.519
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsa(*)	220.652	3.911.464
	106.743.232	110.434.044

*Beylikdüzü Yakuplu arsa 481,484,485 numaralı parsellerinde 21.12.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi", 482 numaralı parsel için 09.12.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu parseller stoklardan yapım aşamasındaki inşaat projeleri olarak yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibarıyla Şirket stoklar üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 107.640.000 TL'dir (31.12.2014:124.600.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.12.2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		31.12.2015	31.12.2014		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Hasılat	19.257.858	16.931.803
Dönem zararı	(12.017.661)	(2.874.278)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararından pay	(6.008.831)	(1.437.139)

31.12.2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem başı iştirak maliyeti	69.481.093	70.918.232
Sermaye artırımı	13.677.306	--
Cari dönem zararından pay	(6.008.831)	(1.437.139)
Dönem sonu	77.149.568	69.481.093

* Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin 15.000.000 TL olan sermayesi 35.000.000 TL artırımla 50.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Sermaye artırımı 03.12.2015 tarihinde tescil edilmiş, 09.12.2015 tarihli 8964 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Şirket kendi payına düşen 17.500.000 TL sermaye artırımının 13.677.306 TL'lik kısmını ödemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	Arsalar	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri			
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	144.625.303	189.346.529
İlaveler	50.199.032	31.464.005	81.663.037
	94.920.258	176.089.308	271.009.566
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	--	(12.768.277)	(12.768.277)
Dönem gideri	--	(2.803.318)	(2.803.318)
	--	(15.571.595)	(15.571.595)
31.12.2015 itibariyle net defter değeri	94.920.258	160.517.713	255.437.971

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

Şirket, 2015 yılında elde 18.624.929 TL (2014: 27.145.920 TL) tutarındaki kira gelirini, tamamı faaliyet kiralama ları altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Dipnot 19).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2015	31.12.2014
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	119.704.510	121.574.841
Esenyurt lojistik merkezi binası	36.038.620	36.871.882
Ankara mağaza	4.246.456	4.346.372
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli Projesi	19.516.957	1.108.949
Zonguldak AVM Projesi	15.847.936	6.415.204
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	81.000	81.000
Referans Kartal Towers projesi	522.902	--
Referans Kartal Panorada Projesi	49.134.826	--
Referans Bahçeşehir Projesi	30.602	--
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	255.893	--
Yakuplu 482 -88 Parsel Konut Projesi	1.930.383	--
Yakuplu 481-483-485-69 Parsel Konut Projesi	1.947.882	--
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
	255.437.971	176.578.252

31.12.2015 tarihi itibarıyla 2.803.318 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortismanı satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (2014: 2.795.412TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

Şirket'in 31.12.2015 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 1.008.724.500 TL' dir (2014: 537.490.000 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2014: EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.). Bu değerleme şirketi, SPK' nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerleme, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akım (gelir indirgeme yaklaşımı) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 189.392.500 TL'dir (31.12.2014:201.640.000 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	430.513	358.750	535.621	1.324.884
Alımlar	--	158.921	90.061	248.982
	430.513	517.671	625.682	1.573.866
Birikmiş amortisman				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	(430.513)	(143.924)	(375.569)	(950.006)
Dönem gideri	--	(86.366)	(75.520)	(161.886)
	(430.513)	(230.290)	(451.089)	(1.111.892)
31.12.2015 itibariyle net defter değeri	--	287.381	174.593	461.974

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

31.12.2015 tarihi itibariyle 161.887 TL (2014: 112.268) tutarındaki taşıtlar ve demirbaşların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Yazılım programları ve WEB sitesi maliyetleri
Maliyet değeri	
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	103.661
Alımlar	62.680
Çıkışlar	(573)
	165.768
Birikmiş itfa payı	
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	(78.134)
Dönem gideri	(13.925)
Çıkışlar	79
	(91.980)
31.12.2015 itibariyle net defter değeri	73.788

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	3.536.830	3.536.830
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	--
	8.816.454	3.536.830

(*)Referans Kartal Kordonboyu 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.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, Şirketin lehine devam eden 4 adet 822.131,47 TL tutarında dava ve icra takibi, Şirket'in aleyhine devam eden 8 adet 14.489.775,52 TL tutarında dava ve icra takibi bulunmaktadır. Şirket, aleyhine açılan davaların 3.536.830 TL'sine karşılık ayırmıştır.

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		701.079.450		531.813.863
-TL	235.500.000	235.500.000	160.500.000	160.500.000
-ABD\$	160.125.000	465.579.450	160.125.000	371.313.863
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		701.079.450		531.813.863

31.12.2015 tarihi itibarıyla verilen teminat mektuplarının tutarı 24.452.272 TL'dir (31.12.2014: 10.467.396 TL).

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31.12.2015 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2014: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire:

Şirket İstanbul Sapphire projesini 28.01.2011 tarihinde tamamlamış ve rezidans teslimlerine başlamıştır. 31.12.2011 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 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından 18.03.2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir.

Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 31.12. 2015 itibarı ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değerin altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki dokuz aylık dönem farkı için 8.227.243 TL (2014: 13.118.672) gelir tahakkuku yapılmıştır.

Beylikdüzü Çınavlar

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 %100'dür. 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 138/200 hissesine, 4.278,40 m2 yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31.12.2015 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup tamamı Şirket'e aittir. Proje 36.000 m² inşaat alanına sahip 400 odalı turistik tesis şeklinde planlanmaktadır. Proje 31.12.2015 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Başakşehir Projesi:

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi 1266 Ada , 1 Parsel kayıtlarında kain 5.447,56 m arsanın üzerinde hali hazırda yapılı bulunan betonarme+çelik konstrüksiyon çatılı tek katlı binanın yıkılarak yerine konut-ticari alan inşaatları yapılması projesi kapsamında 24.05.2012 tarihinde düzenlenen Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi 29.06.2015 tarihinde taraflarca feshedilmiştir.

Devam eden projeler

Bakırköy Referans Projesi:

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

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

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

31.12.2015 tarihi itibarıyla, Şirket Biskon Yapı'ya 2.078.784 TL tutarında avans vermiş ve Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015TL'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

69 adet mağaza, 4 anchor, 8 sinema salonu, 1 teknomarket, 1 süpermarket, 13 kafeterya ve restoran ve kapalı çocuk eğlence merkezinin bulunduğu projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 2016 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde, "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım 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 2016 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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. Satış için ön talepler toplanmaya başlanmış olup, projenin 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

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) Mahallesinde 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 gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçlerine devam edilmektedir.

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2015	31.12.2014
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar(*)	78.495.144	39.107.787
Peşin ödenen sigorta giderleri	42.819	47.160
İş avansları	18.500	18.500
	78.556.463	39.173.447

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

Alınan avanslar(**)	41.617.675	3.158.303
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.435.576	1.421.607
	43.053.251	4.579.910

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	2.172.758	3.545.026
--	-----------	-----------

(*)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 hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

(*)İller Bankası A.Ş.'nin düzenlediği, İstanbul İli, Kartal İlçesi 13.170 m2 büyüklüğündeki parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında 48.732.369 TL tutarında hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

(*)29.05.2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında müteahhit firma Biskon Yapı A.Ş.'ye 4.913.489 TL tutarında iş avansı ödemesi yapılmıştır.

(*)Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret 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 İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında 3.726.268 TL hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

(**)Şirket'in İstanbul Sapphire projesi satışları için aldığı avans tutarı 5.051.908 TL, Referans Güneşli projesi satışlarından alınan avans tutarı 36.565.767 TL'dir.

(***)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.12.2015 tarihi itibarıyla 1.372.268 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2015	31.12.2014
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar (dipnot 26) (*)	2.078.784	65.595.061
Devreden KDV	17.614.784	12.864.332
Verilen depozito ve teminatlar	825.862	301.682
Peşin ödenen stopaj giderleri	58.517	86.831
Diğer	--	2.142
	20.577.947	78.850.048
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 (-)	(691.621)	(405.433)
	13.617.782	13.903.970

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

(**)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 31.12.2015 tarihi itibarıyla 286.188 TL tutarındaki amortisman gideri satışlarına maliyetine eklenmiştir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Alınan depozito ve teminatlar	135.203	24.346
-------------------------------	----------------	---------------

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2015	31.12.2014
Personele borçlar	86.629	93.557
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	26.979	30.975
	113.608	124.532

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	66.581	86.103
---------------------------	---------------	---------------

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, 4.092,53 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2014: 3.438,22 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. 31.12.2015 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2015 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6 enflasyon oranı ve %11,11 iskonto oranı varsayımına göre, %4,72 (31.12.2014: %3,33) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Açılış bakiyesi, 01.01	86.103	50.891
Cari hizmet maliyeti	19.294	23.926
Faiz maliyeti	9.471	4.326
Ödemeler	--	--
Aktüeryal kazanç (kayıp)	(48.287)	6.960
Kapanış bakiyesi, 31.12	66.581	86.103

DİPNOT 18 – ÖZKAYNAKLAR

18.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31.12.2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	%	31.12.2014	Pay tutarı	31.12.2014
	31.12.2015		31.12.2015	
Kiler Holding A.Ş.	65,2	65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	0,1	0,1	141.721	141.721
Ümit Kiler	0,1	0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	0,1	0,1	141.714	141.714
Cihat Bilge Denge	--	--	7	7
Halka Açık Kısım	34,5	34,5	42.780.000	42.780.000
	100	100	124.000.000	124.000.000

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.12.2015	31.12.2014
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.

18.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(862)	(49.149)
---	-------	----------

18.d Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları

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

18.e Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18.f Geçmiş yıllar karları / zararları

	31.12.2015	31.12.2014
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	8.392.538	8.450.251
	36.637.576	36.695.289

DİPNOT 19 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Konut satışları	--	23.600.830
Kira gelirleri	18.624.929	27.145.920
Proje hasılat gelirleri	18.037.317	13.617.729
Diğer gelirler	1.372.268	1.387.388
Hasılat	38.034.514	65.751.867
Satılan konutların maliyeti	--	(13.042.698)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve diğer duran varlıkların amortisman maliyeti	(3.089.506)	(3.081.600)
Brüt kar	34.945.008	49.627.569

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	347.452	882.846
Genel yönetim giderleri	6.894.290	8.398.641
	7.241.742	9.281.487

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	176.036	702.136
Satış komisyon giderleri	121.241	66.681
Ofis giderleri	50.175	57.653
Diğer	--	56.376
	347.452	882.846
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.802.969	1.786.724
Bakım onarım giderleri	1.760.407	669.090
Vergi, resim ve harç giderleri	737.203	907.132
Abone ve aidat giderleri	1.180.353	3.882.397
Danışmanlık giderleri	162.455	115.779
Sigorta giderleri	137.163	134.490
Ofis giderleri	124.980	142.068
Huzur hakkı giderleri	154.465	154.844
Kira giderleri	98.244	77.506
Dava icra ve noter giderleri	406.599	112.197
Şüpheli alacak karşılık giderleri (dipnot 7)	--	74.154
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 17.b)	19.294	23.926
Amortisman ve itfa payı	175.811	119.068
Diğer	134.347	199.266
	6.894.290	8.398.641

DİPNOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	4.136.990	3.758.122
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	2.866.800	2.821.008
Reeskont gelirleri	862.411	820.191
Diğer	292	287
	7.866.493	7.399.608
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	4.227.410	4.578.880
Reeskont giderleri	3.783.965	841.446
Diğer	445	--
	8.011.820	5.420.326

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Kur farkı gelirleri	13.474.126	10.959.139
Faiz gelirleri	390.115	575.431
	13.864.241	11.534.570

DİPNOT 23 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Kur farkı giderleri	79.783.531	31.024.598
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	25.885.699	21.449.334
Komisyon ve katılım giderleri	385.637	143.977
	106.054.867	52.617.909

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Net dönem zararı	(70.624.573)	(57.713)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kayıp	(0,56955)	(0,00047)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31.12.2015						
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
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	--	--	--	--	48.732.369	--	--
Biskon Yapı A.Ş. (**)	35.429.214	--	2.078.784	--	--	--	--
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	--

(*)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.'nin kısa vadeli verilen ticari avans tutarı Bakırköy Referans Projesi kapsamında Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'ye verdiği toplam 2.078.784 TL avansı içermektedir. Kısa vadeli 35.429.214 TL tutarındaki ticari alacak, Şirket'in Bakırköy Referans Projesi kar payı alacağından oluşmaktadır.

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

(****)Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.'ne olan kısa vadeli ticari borç Zonguldak AVM projesinin hakediş tutarlarından oluşmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.12.2015							
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(***)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı gelirleri(**)	Diğer gelirler (*)
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	--	411.906	--	2.646.395	--	98.244	--	8.227.243
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San.ve Tic.A.Ş.	--	--	--	85.173	4.571.348	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş.	40.053.939	1.473.461	--	--	--	--	18.037.317	--
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	8.511.040	--	--	--	--	--	--	--
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	294.106	--	--	--
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	--	86.261	--	--	--	--	--	--
İstanbul Sapphire Rezidans Site Yönetimi	--	1.072.160	--	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	45.430	--	--	--	2.502.465	--	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	84.009	--	--	--	--	--	--
Tureks Tur Seyahat ve Organizasyon A.Ş.	--	1.473	--	--	--	--	--	--
	48.610.409	3.129.270	-	2.731.568	7.367.919	98.244	18.037.317	8.227.243

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

(**) Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 31.12.2015 tarihi itibariyle gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.ne ait kar payı tutarıdır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	318.979	308.581

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kiler AVH, Kiler Holding şirketlerinden perakendecilik sektöründe yer almaktadır. Şirket Esenyurt Lojistik Merkezi'nin sahip olduğu depo bölümlerini Kiler AVM'ye kiraya vermektedir. Şirket, 2015 yılı içinde kiraladığı bu depo bölümlerinden 4.571.348 TL (2014: 3.493.807 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir. Kiler AVH ile CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. arasında, 15/05/2015 tarihinde, şirket toplam sermayesinin %85'ini temsil eden ve halka açık olmayan hisselerinin tamamının devrine ilişkin olarak, "Pay Alım Satım Sözleşmesi" akdedilmiş, 15/05/2015 tarihinde imzalanan "Pay Alım Satım Sözleşmesi"nde belirtilen ön koşulların gerçekleşmesi ve gerekli yasal izinlerin alınmasını müteakip, söz konusu payların devir işlemi 08.07.2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Hisse devrinin gerçekleşmesiyle birlikte Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim ve kontrolü CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'ne geçmiştir.

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Kiler Holding A.Ş. 08.02.2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnamesinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18.03.2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18.03.2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. Şirket 31.12.2015 tarihi itibarıyla elde edemeyeceğini beklediği 8.227.243 (2014: 13.118.672 TL) tutarındaki geliri tahakkuk etmiştir.

Biskon Yapı A.Ş. ("Biskon Yapı")

Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında 2015 yılında gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı 18.037.317 TL'dir. (2014: 13.617.729 TL)

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

08.09.2014 tarihinde İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta, 2339 ada, 13 Parsel no'lu, 9.234,52 m2 yüz ölçümüne sahip, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan "Referans Güneşli" projesi için Biskon Yapı A.Ş. ile "Müteahhitlik Sözleşmesi" imzalanmıştır. 2015 yılında proje ile ilgili Biskon Yapı A.Ş.'den 12.594.338 TL tutarında hakediş faturası alınmıştır.

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84 ve 19 Parsel no'lu, "Arsa" nitelikli gayrimenkuller üzerinde sahip olunan hakların (mülkiyet hariç), 27.12.2010 tarihinde düzenlenen devir ve temlik sözleşmesi ile Biskon Yapı A.Ş.'ne devir ve temlik edilmesi kararlaştırılmış olan tüm unsurların yeniden Kiler GYO A.Ş.'ne geri devredilmiş, Biskon Yapı A.Ş. ile 26.500.000,00 TL + KDV bedel ile "Geri Devir ve Temlik Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmış, Geri Devir ve Temlik bedeli Biskon Yapı A.Ş.'nin Kiler GYO A.Ş.'ne olan borçlarından mahsup edilmek suretiyle ödenmiştir.

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

Kiler Ankara, Kiler Grubunun perakende satış ve mağazacılık faaliyetlerini yürüten grup şirkettir. Kiler Ankara, Ankara market ve deponun kiracısı olarak aylık 7.087 TL ve net cironun %4'ü kadar kira ödemektedir. Kiler AVH ile CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. arasında, 15/05/2015 tarihinde, şirket toplam sermayesinin %85'ini temsil eden ve halka açık olmayan hisselerinin tamamının devrine ilişkin olarak, "Pay Alım Satım Sözleşmesi" akdedilmiş, 15/05/2015 tarihinde imzalanan "Pay Alım Satım Sözleşmesi"nde belirtilen ön koşulların gerçekleşmesi ve gerekli yasal izinlerin

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

alınmasını müteakip, söz konusu payların devir işlemi 08.07.2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Hisse devrinin gerçekleşmesiyle birlikte Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yönetim ve kontrolü CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'ne geçmiştir.

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

Şirket'in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21.07. 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM'nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2015 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 2.502.465 TL (2014: 4.575.527 TL) gelir payı elde etmiştir.

İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2014 yılı içinde, İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.072.160 TL (2014:1.065.945 TL) tutarında aidat ödemesi yapılmıştır.

KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.

KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.19.07.2000 tarihinde Taşyapı İnşaat Mühendislik Mimarlık ve Ticaret Ltd.Şti. unvanı ile kurulmuştur.26.06.2008 tarihinde KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti. olarak unvan değişikliği yapılmıştır. Faaliyet konusu inşaat yapımı olan KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'den 2015 yılında 86.261 TL tutarında bina tamir bakım faturası alınmıştır.

Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.

Şirket, 15.11.2012 tarihinde Zonguldak ili merkez ilçesi Mithatpaşa mahallesinde bulunan arazi üzerinde inşa edilecek Zonguldak AVM proje kapsamındaki tüm inşaat işlerinin yapımı için Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti. ile İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalamıştır. 2015 yılı içerisinde proje ile ilgili 8.511.040 TL hakediş faturası alınmıştır.

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi Esenyurt Kiler Lojistik Merkezinin site yönetimini yürütmektedir. Şirket 2015 yılında kirada olmayan kendi mülkleri için site yönetimine 84.009 TL aidat ödemesi yapmıştır.

Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.

Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş. 12.09.2011 tarihinde kurulmuştur. Seyahat acentesi faaliyetleri,(hava yolu, deniz yolu, kara yolu, demir yolu ulaşımı için bilet rezervasyon işlemleri ve bilet satışı, seyahat, tur, ulaşım ve konaklama hizmetlerinin toptan veya perakende satışı) olan şirketin sermayesi 5.000.000 TL'dir. 2015 yılı içerisinde 1.473 TL seyahat ve konaklama hizmeti alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Likidite riski

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

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2015

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal borçlar	346.121.372	376.339.570	76.248.278	111.337.067	188.754.225	--
Ticari borçlar	2.372.250	2.414.296	2.414.296	--	--	--
Diğer borçlar	827.112	827.112	827.112	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	349.320.734	379.580.978	79.489.686	111.337.067	188.754.225	--

31.12.2014

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

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

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

2015 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,96	--	%11,98
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%7,31	--	%8,18
Ticari borçlar	%1,37	--	%11,19
2014 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,66	--	%11,48
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,89	--	%7,13
Ticari borçlar	%1,17	--	%9,69

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	271.851.452	165.303.865

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2015	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	--	(7.653.271)	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.585.844	431.908	886.995	72.323
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(7.650.571)	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)	43.656.459	2.700	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(2.700)	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	808.673	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(808.673)	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--
31.12.2015 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	75.242.303	434.608	886.995	72.323

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Grup 1	--	--
Grup 2	9.649.457	11.570.474
Grup 3	22.368.295	26.885.593
	32.017.752	38.456.067

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

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

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

b. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

0-3 ay arası	2.700	2.700
3-12 ay arası	43.656.459	25.245.613
	43.659.159	25.248.313

c. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Varlıklar	394.568	21.716.478
Yükümlülükler	(273.046.883)	(243.034.899)
Net yabancı para pozisyonu	(272.652.315)	(221.318.421)

31.12.2015	ABD\$	EURO	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	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	ABD\$	EURO	TL Eşdeğeri
31.12.2014			
1. Ticari alacaklar	9.125.097	--	21.160.187
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	166.617	47	386.501
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	73.220	--	169.790
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	9.364.934	47	21.716.478
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	9.291.714	47	21.716.478
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	51.646.521	--	119.763.118
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	51.646.521	--	119.763.118
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	51.825.209	--	120.177.476
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.334.385	--	3.094.305
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	53.159.594	--	123.271.781
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	104.806.115	--	243.034.899
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(95.441.181)	47	(221.318.421)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(95.514.401)	47	(221.488.211)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2015 ve 2014 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
31.12.2015				
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- EURO net varlık/yükümlülüğü	3.054	(3.054)	3.054	(3.054)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO 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
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.12.2014				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.131.855)	22.131.855	(22.131.855)	22.131.855
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(22.131.855)	22.131.855	(22.131.855)	22.131.855
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	13	(13)	13	(13)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	13	(13)	13	(13)
Toplam(3+6)	(22.131.842)	22.131.842	(22.131.842)	22.131.842

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Toplam finansal borçlar (dipnot 6)	346.121.372	271.851.452
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(959.318)	(30.348.684)
Net finansal borç	345.162.054	241.502.768
Özkaynaklar toplamı	225.578.865	296.030.194
Yatırılan sermaye	570.740.919	537.532.962
Net finansal borç / yatırılan sermaye oranı	60%	45%

Finansal enstrümanların makul değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

Parasal borçlar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2014 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2014 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar

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

DİPNOT 28 – BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 parsellerin satın alınmasıyla ilgili olarak satıcı İsmet Erenleroğlu tarafından şirketimiz aleyhine, satın alma işlemindeki fiyatın düşük olduğu (gabin) iddiası ile dava açılmıştır. 09.02.2016 tarihinde sözkonusu dava, T.C. İstanbul Anadolu 25.Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından reddedilmiş ve ilk derece mahkemesinde şirket lehine sonuçlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	959.318	30.482.468
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	377.877.769	366.511.327
C	İştirakler	Md.24/(b)	77.175.888	69.481.718
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--
	Diğer Varlıklar		173.268.299	116.533.219
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	629.281.274	583.008.732
E	Finansal Borçlar	Md.31	334.923.192	259.463.352
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	11.198.180	12.388.100
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	225.602.685	296.030.194
	Diğer Kaynaklar		57.557.217	15.127.086
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	629.281.274	583.008.732
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	67.463	386.502
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)	11.532.717	15.223.529
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	625
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.452.272	10.467.396
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	133.784

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2015	31.12.2014	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	60%	63%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(d)	12%	17%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	2%	3%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	164%	95%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10