

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.03.2016
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-14
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15-16
DİPNOT 4	FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İSLEMLER	16
DİPNOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
DİPNOT 6	İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR	17
DİPNOT 7	STOKLAR	17
DİPNOT 8	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	17
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	18
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR.....	19
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	20
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20-22
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-26
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	27
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	28-29
DİPNOT 17	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	29
DİPNOT 18	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	29
DİPNOT 19	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-33
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34-37
DİPNOT 21	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	38-39

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 VE 31.12.2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.700.325	959.318
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	76.789.302	73.986.422
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	531.163	434.608
Stoklar	7	106.743.232	106.743.232
Peşin ödenmiş giderler	9	99.015.053	78.556.463
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	8	-	2.078.784
-Diğer dönen varlıklar	8	18.675.183	18.499.163
Toplam dönen varlıklar		308.454.258	281.257.990
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		2.500	2.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.177.157	1.255.881
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	78.962.359	77.149.568
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	259.120.030	255.437.971
Maddi duran varlıklar	13	459.431	461.974
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	30.041	73.788
Diğer duran varlıklar			
-Diğer duran varlıklar	8	13.546.235	13.617.782
Toplam duran varlıklar		353.297.753	347.999.464
Toplam varlıklar		661.752.011	629.257.454

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 VE 31.12.2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	10	79.941.433	77.886.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	110.257.915	104.287.338
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	19	27.068	733.415
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.171.018	1.638.835
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	122.697	113.608
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		289.653	827.112
Ertelenmiş gelirler	9	47.101.093	43.053.251
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		131.753	135.203
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		239.042.630	228.674.982
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	10	182.738.989	163.947.814
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	55.623	66.581
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.455	8.816.454
Ertelenmiş gelirler	9	1.829.691	2.172.758
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		190.440.758	175.003.607
ÖZKAYNAKLAR			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	16.c.	21.815	(862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları	16.e	(33.986.997)	36.637.576
Net dönem karı/zararı		6.667.081	(70.624.573)
Toplam özkaynaklar		232.268.623	225.578.865
Toplam kaynaklar		661.752.011	629.257.454

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2016 VE 01.01.-31.03.2015 TARİHLERİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2015
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	2.565.361	4.769.234
Satışların maliyeti (-)		(772.377)	(772.377)
Brüt kar		1.792.984	3.996.857
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri(-)		(85.676)	(174.802)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.405.820)	(1.354.179)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		8.671.976	2.643.027
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.455.339)	(2.178.625)
Esas faaliyet karı		5.518.125	2.932.278
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar	11	1.812.791	(4.325.765)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı(zararı)		7.330.916	(1.393.487)
Finansman gelirleri		7.872.163	143.484
Finansman giderleri (-)		(8.535.998)	(34.874.348)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		6.667.081	(36.124.351)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	17	--	--
Dönem karı / (zararı)		6.667.081	(36.124.351)
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları)		22.677	4.456
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		6.689.758	(36.119.895)
Pay başına kazanç / (kayıp)	18	0,05	(0,29)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.03.2016 VE 01.01.-31.03.2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(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 veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç / kayıpları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2015 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 gelir	--	--	4.456	--	--	--	(36.124.351)	(36.119.895)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(57.713)	57.713	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	--	--	--	--	--	--	--	--
31.03.2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(44.693)	(124.957)	9.055.513	36.637.576	(36.124.351)	259.910.299
01.01.2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	--	9.055.513	36.637.576	(70.624.573)	225.578.865
Toplam kapsamlı gelir	--	--	22.677	--	--	--	6.667.081	6.689.758
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(70.624.573)	70.624.573	--
31.03.2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	21.815	--	9.055.513	(33.986.997)	6.667.081	232.268.623

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 VE 31.03.2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı (zararı)		6.667.081	(36.124.351)
Dönem net karı (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,13	772.377	808.304
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.343.067)	-
Finansal borçlardaki gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		(7.872.163)	29.301.360
Kıdem tazminatı karşılığı		(11.719)	(26.715)
Faiz gelirleri		-	(675.502)
Faiz giderleri		8.528.673	5.326.345
Reeskont gelir / gideri ile ilgili düzeltmeler		(704.561)	151.328
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin (kar)/zarar payları	11	(1.812.791)	4.325.764
Varlık ve yükümlülüklerindeki değişimler öncesi sağlanan nakit akışı		2.223.830	3.086.533
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(20.458.590)	(8.457.285)
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.820.711)	21.122.440
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.174.164)	(1.299.271)
Diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(537.459)	5.349.704
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(104.473)	(4.514.119)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.869)	(7.114)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.704.775	12.988.116
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.450)	15.460
Ödenen kıdem tazminatı		(53.328)	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(19.225.439)	28.284.464
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	12	(4.382.889)	(52.715.092)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(39.127)	(1.647)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		36.344	-
İlişkili taraflara verilen /alınan ticari avanslar		2.078.784	14.798.851
Alınan faizler		-	675.502
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2.306.888)	(37.242.386)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		106.568.817	39.393.400
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(70.842.296)	(24.201.185)
Ödenen faiz		(8.453.187)	(5.413.472)
Finansal faaliyetlerden kullanılan net nakit		27.273.334	9.778.743
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		5.741.007	820.821
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		959.318	30.348.684
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	6.700.325	31.169.505

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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. 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO’ların bu faaliyetlerde bulunamamasından 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 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket’in SPK tarafından GYO’ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

Halka arz kapsamında Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL’den 87.500.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı Türk Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren BİST’de işlem görmektedir.

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

Şirket’in 31.03.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 20 kişidir (31.12.2015: 24).

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

Şirket’in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket’in 31.03.2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 02.05.2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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 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 baz alınarak Türk Lirası 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. 31.03.2016 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
		31.03.2016	31.12.2015		
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.

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 zimni kabuldene doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Mart 2016 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunu 31 Mart 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile, 1 Ocak - 31 Mart 2016 hesap dönemine ait nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablolarını ise 1 Ocak - 31 Mart 2015 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 kullanılamayan satılmaya hazır finansal varlıklarda yönetimin önemli tahminler yapmasını gerektirmektedir. Tahminler, yatırımın finansal gücü ve görünümü, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen düşüklüğün ne kadar önemli olduğu ve değerindeki düşüklüğün geçici veya uzun süreli olup olmadığının değerlendirilmesini içerir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış 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 edilememe 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullardan 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir ve söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün amortisman süresi 50 yıldır.

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

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.

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

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 yapılabildiği 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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, değişikliğine uğradığı 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. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

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

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

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 katılan 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.

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 bağlıdır. 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.

Dönem sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2016	31.12.2015
ABD\$	2,8334	2,9076
EURO	3,2081	3,1776
GBP	4.0766	4,3007

Pay başına kazanç (kayıp)

İlişkitedeki 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade 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 olduğunda finansal tablolara yansıtılır.

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 hesaplamamıştır.

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 itibarıyla 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. 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 itibarıyla "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 itibarıyla SPK' nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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.

31.03.2016 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.066.214	-	(208.316)	857.898	35.830.304
Ankara mağaza	71.016	-	(24.979)	46.037	4.221.476
Sapphire rezidans	229.028	-	-	229.028	101.390.518
Sapphire AVM ve seyir terası	354.511	-	(467.535)	(113.024)	119.236.975
Referans Bakırköy hasılat payı	501.525	-	-	501.525	-
Diğer gelirler(**)	343.067	-	(71.547)	271.520	13.546.235
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	220.652
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	16.021.936
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	23.353.743
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	522.902
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	81.000
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	49.255.914
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	30.602
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	-	415.837
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.017.218
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	1.952.119
	2.565.361	-	(772.377)	1.792.984	379.409.497

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.03.2015 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.203.406	-	(208.316)	995.090	36.663.567
Ankara mağaza	71.334	-	(24.979)	46.355	4.321.393
Sapphire rezidans	-	-	-	-	101.390.518
Sapphire AVM ve seyir terası	405.677	-	(467.535)	(61.858)	121.107.113
Referans Bakırköy hasılat payı	2.745.750	-	-	2.745.750	-
Diğer gelirler	343.067	-	(71.547)	271.520	13.832.423
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	3.911.464
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	7.267.387
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	3.921.456
Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	49.116.827
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	81.000
	4.769.234	-	(772.377)	3.996.857	352.925.213

(*) "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 Mart 2016 itibariyle satılmayan kısımlarını içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yatırım harcamaları birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

(**)Şirket satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihide 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. 31.03.2016 itibariyle 3.659.381 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 763.168 TL tutarındaki amortisman gideri de satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

DİPNOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

31 Mart 2016 itibariyle, Şirket mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 1.720.769 TL tutarında kira geliri ile Referans Bakırköy projesinden 501.525 TL kar payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2016	31.12.2015
Nakit	43.674	72.323
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	6.582.650	886.995
Diğer hazır değerler	74.001	-
	6.700.325	959.318

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 – İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

DİPNOT 7 – STOKLAR

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2016	31.12.2015
Tamamlanan konutlar	101.390.518	101.390.518
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.714	5.352.714
	106.743.232	106.743.232
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	101.390.518	101.390.518
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.062	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
	106.743.232	106.743.232

31.03.2016 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta bedeli 107.640.000 TL'dir (31.12.2015:107.640.000 TL).

DİPNOT 8 – DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

	31.03.2016	31.12.2015
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	-	2.078.784
Devreden KDV	17.790.304	17.614.784
Verilen depozito ve teminatlar	825.862	825.862
Peşin ödenen stopaj giderleri	58.517	58.517
Diğer	500	-
	18.675.183	20.577.947
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	14.309.403	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(763.168)	(691.621)
	13.546.235	13.617.782

(*) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur. 31 Mart 2016 tarihi itibariyle 763.168 TL amortisman ayrılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.03.2016	31.12.2015
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (*)	98.886.108	78.495.144
Peşin ödenen sigorta giderleri	113.945	42.819
İş avansları	15.000	18.500
	99.015.053	78.556.463
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(**)	45.712.998	41.617.675
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.388.095	1.435.576
	47.101.093	43.053.251
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.829.691	2.172.758

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

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 59.373.269 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 3.302.488 TL tutarındaki iş avansı ödemesi yapılmıştır.

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş" ihalesi ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi kapsamında 14.188.471 TL hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

Zonguldak ili merkez ilçesi Mithatpaşa mahallesinde bulunan arazi üzerinde inşa edilen Zonguldak AVM proje kapsamındaki inşaat işlerinin yapımı için Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.'ne 1.503.497 TL iş avansı ödemesi yapmıştır.

(**)Şirket'in İstanbul Sapphire projesi satışları için aldığı avans tutarı 4.827.789 TL, Referans Güneşli projesi satışlarından alınan avans tutarı 40.286.309 TL, Zonguldak projesi satışlarından alınan avans tutarı 598.900 TL'dir.

(***)Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31.03.2016 itibarıyla 3.316.314 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.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31.03.2016	31.12.2015
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	53.011.077	52.671.454
- ABD\$	26.930.356	25.214.766
	79.941.433	77.886.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	9.397.843	9.395.720
- ABD\$	96.436.061	90.312.659
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	4.424.011	4.578.959
	110.257.915	104.287.338
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	14.402.639	16.096.735
- ABD\$	162.904.016	141.231.858
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	5.432.334	6.619.221
	182.738.989	163.947.814
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
Para birimi		
TL banka kredileri	16,37%	15,42%
ABD\$ banka kredileri	5,99%	6,00%
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0- 12 ay	190.199.348	182.173.558
1-2 yıl	116.187.781	80.659.990
2-3 yıl	51.048.200	63.027.423
3-4 yıl	12.300.307	15.022.946
4-5 yıl	3.202.701	5.237.455
	372.938.337	346.121.372

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.03.2016 ve 31.03.2015 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
		31.03.2016	31.12.2015		
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;

	01.01-31.03.2016	01.01-31.03.2015
Hasılat	5.651.271	4.630.424
Dönem karı/(zararı)	3.625.581	(8.651.529)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından / karlarından pay	1.812.791	(4.325.765)
31.03.2016 ve 31.03.2015 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;		
	01.01-31.03.2016	01.01-31.03.2015
Dönem başı iştirak maliyeti	77.149.568	69.481.093
Cari dönem kar (zararından) pay	1.812.791	(4.325.764)
Dönem sonu	78.962.359	65.155.329

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	Arsalar	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
01.01.2016 itibarıyla açılış bakiyesi	94.920.258	35.923.409	140.165.899	271.009.566
İlaveler	-	4.382.889	-	4.382.889
	94.920.258	40.306.298	140.165.899	275.392.455

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2016 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	(15.571.595)	(15.571.595)
Dönem gideri	-	-	(700.830)	(700.830)
	-	-	(16.272.425)	(16.272.425)
31.03.2016 itibariyle net defter değeri	94.920.258	40.306.298	123.893.474	259.120.030
	Arsalar	Yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Toplam
Maliyet Değeri				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	44.721.226	4.459.404	140.165.899	189.346.529
İlaveler	46.867.184	5.914.141	-	52.781.325
	91.588.410	10.373.545	140.165.899	242.127.854
Birikmiş Amortismanlar				
01.01.2015 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	(12.768.277)	(12.768.277)
Dönem gideri	-	-	(700.830)	(700.830)
	-	-	(13.469.107)	(13.469.107)
31.03.2015 itibariyle net defter değeri	91.588.410	10.373.545	126.696.792	228.658.747

700.830 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait amortisman gideri 31 Mart 2016 tarihinde satışların maliyeti altında giderleştirilmiştir (31 Mart 2015: 700.830 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömrü 50 yıldır.

	31.03.2016	31.12.2015
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	119.236.975	119.704.510
Esenyurt lojistik merkezi binası	35.830.304	36.038.620
Ankara mağaza	4.221.476	4.246.456
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli Projesi	23.353.743	19.516.957
Zonguldak AVM Projesi	16.021.936	15.847.936
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	81.000	81.000
Referans Kartal Towers projesi	522.902	522.902
Referans Kartal Panorada Projesi	49.255.914	49.134.826
Referans Bahçeşehir Projesi	30.602	30.602
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	415.837	255.893
Yakuplu 482 -88 Parsel Konut Projesi	2.017.218	1.930.383
Yakuplu 481-483-485-69 Parsel Konut Projesi	1.952.119	1.947.882
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
	259.120.030	255.437.971

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

31.03.2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31.03.2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 189.392.500 TL'dir (31.12.2015:189.392.500 TL).

DİPNOT 13 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2016 itibarıyla açılış bakiyesi	1.573.866	165.768
Alımlar	39.127	-
Çıkışlar	-	(36.344)
	1.612.993	129.424
Birikmiş amortisman		
01.01.2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.111.892)	(91.980)
Dönem gideri	(41.670)	(7.403)
Çıkışlar	--	--
	(1.153.562)	(99.383)
31.03.2016 itibarıyla net defter değeri	459.431	30.041
	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
01.01.2015 itibarıyla açılış bakiyesi	1.324.884	103.661
Alımlar	1.647	-
Çıkışlar	-	(573)
	1.326.531	103.088
Birikmiş amortisman		
01.01.2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(950.006)	(78.134)
Dönem gideri	(33.002)	(2.924)
Çıkışlar	--	--
	(983.008)	(81.058)
31.03.2015 itibarıyla net defter değeri	343.523	22.030

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 41.670 TL (31 Mart 2015: 33.002 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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

	31.03.2016	31.12.2015
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	536.831	3.536.830
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	5.816.455	8.816.454

(*)Referans Kartal 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.

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31.03.2016		31.12.2015	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		713.650.447		701.079.450
-TL	259.952.272	259.952.272	235.500.000	235.500.000
-ABD\$	160.125.000	453.698.175	160.125.000	465.579.450
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		713.650.447		701.079.450

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31.03.2016 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2015: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET 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 taahhüdünde 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.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %68'dir. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5:

Şirket , 2.093 m2 yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 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 31.03.2016 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 31.03.2016 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

Devam eden projeler

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m2, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m2

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m2 hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Mimari proje çalışmaları başlamış olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

Referans Bahçeşehir Projesi

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" 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 İşi" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Referans Bakırköy Projesi:

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

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

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

31.03.2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Biskon Yapı A.Ş.'den 37.580.219 TL tutarında projenin hasılat payı alacağı mevcuttur. Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının % 90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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.

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNİD 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 ünitelerin yer alması öngörülmüştür. Satış için ön talepler toplanmaya başlanmış olup, projenin 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

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.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.03.2016	31.12.2015
Personele borçlar	90.982	86.629
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	31.715	26.979
	122.697	113.608

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	55.623	66.581
---------------------------	--------	--------

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 4.092,53 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2015: 4.092,53 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2015 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2016 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6 enflasyon oranı ve %11,11 iskonto oranı varsayımına göre, %4,72 (31.12.2015: %4,72) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31.03.2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	%		Pay tutarı	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Kiler Holding A.Ş.	80.794.844	80.794.844	%65,20	%65,20
Nahit Kiler	141.721	141.721	%0,10	%0,10
Ümit Kiler	141.714	141.714	%0,10	%0,10
Vahit Kiler	141.714	141.714	%0,10	%0,10
Cihat Bilge Denge	7	7	%0,00	%0,00
Halka Açık Kısım	42.780.000	42.780.000	%34,50	%34,50
	124.000.000	124.000.000	%100	%100

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.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.03.2016	31.12.2015
Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16.c Aktüeryal kayıp

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	21.815	(862)
---	---------------	--------------

16.d 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.

16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

	31.03.2016	31.12.2015
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Geçmiş yıllar karları	(62.232.035)	8.392.538
	(33.986.997)	36.637.576

DİPNOT 17 – 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 alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

DİPNOT 18 – PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Net dönem karı (zararı)	6.667.081	(36.124.351)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	0,05	(0,29)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - 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.

	31.03.2016						
	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. (*)	38.657.186	--	--	--	--	--	--
Nahit Kiler	--	--	--	--	19.845.000	--	--
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Kartal	--	--	--	--	59.373.269	--	--
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	--	--	--	--	--	--	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Bahçeşehir	--	--	--	--	13.621.269	--	--
Biskon Yapı A.Ş. (**)	37.580.219	--	--	--	--	--	--
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	--	--	--	--	3.302.488	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	551.443	1.177.157	--	--	--	--	--
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönt.	454	--	--	--	--	22.797	--
Beyazınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	--	--	--	--	1.503.497	--	--
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	--	--	--	--	--	4.271	--
	76.789.302	1.177.157	--	--	97.645.523	27.068	--

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

(**)Biskon Yapı A.Ş.'den oluşan 37.580.219 TL ticari alacak Şirket'in Referans Bakırköy Projesi kapsamında kar payı alacağından oluşmaktadır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade 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	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.-31.03.2016							
	Hakedişler, alımlar(***)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri(*)	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	--	187.425	--	709.285	--	25.955	--	43.960
Diğer ilişkili şirketler								
Biskon Yapı A.Ş.	4.011.302	--	--	840.441	--	--	501.525	--
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	--	313.001	--	--	--	--	--	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	23.251	--	--	354.511	--	--	--
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	--	34.011	--	--	--	--	--	--
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	--	4.348	--	--	--	--	--	--
	4.011.302	562.039	-	1.549.726	354.511	25.955	501.525	43.960

(*) 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 31.03.2016 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

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

(***)Biskon Yapı A.Ş. 31.03.2016 tarihi itibarıyla 4.011.302 TL tutarında Referans Güneşli projesine ilişkin hakediş faturası düzenlemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

01.01.-31.03.2015								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler, alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	148.357	-	578.755	-	22.421	-	2.861.903
				-	-			
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	873.452	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	27.485.260	108.520	-	-	-	-	2.745.750	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	71.334	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	837.537	-	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	45.572	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	285.099	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	196.222	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	26.799	-	-	-	-	-	-
	28.322.797	614.347	-	578.755	1.141.008	22.421	2.745.750	2.861.903

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - 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.

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:

	31.03.2016	31.12.2015
Varlıklar	5.704.791	394.568
Yükümlülükler	(296.436.241)	(273.046.883)
Net yabancı para pozisyonu	(290.731.450)	(272.652.315)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

			TL
31.03.2016	ABD\$	EURO	Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	80.000	--	226.672
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.890.026	9.611	5.386.033
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	--	92.086
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.002.526	9.611	5.704.791
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)	2.002.526	9.611	5.704.791
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	45.101.443	--	127.790.429
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	109.220	--	309.464
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	45.210.663	--	128.099.893
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	59.411.431	--	168.336.349
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	59.411.431	--	168.336.349
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	104.622.094	--	296.436.241
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)	(102.619.568)	9.611	(290.731.450)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(102.652.068)	9.611	(290.823.536)
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.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

			TL
	ABD\$	EURO	Eşdeğeri
31.12.2015			
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.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.03.2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.03.2016				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(29.085.437)	29.085.437	(29.085.437)	29.085.437
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(29.085.437)	29.085.437	(29.085.437)	29.085.437
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	3.083	(3.083)	3.083	(3.083)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EURO net etki (4+5)	3.083	(3.083)	3.083	(3.083)
Toplam(3+6)	(29.082.354)	29.082.354	(29.082.354)	29.082.354

	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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.700.325	959.318
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	379.409.497	377.877.769
C	İştirakler	Md.24/(b)	78.964.859	77.152.068
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		196.677.330	173.268.299
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	661.752.011	629.257.454
E	Finansal Borçlar	Md.31	363.081.992	334.923.192
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	9.856.345	11.198.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	232.268.623	225.578.865
	Diğer Kaynaklar		56.545.051	57.557.217
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	661.752.011	629.257.454
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5.386.034	67.463
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	11.532.718	11.532.717
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.452.272	24.452.272
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2016	31.12.2015	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	57%	60%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	13%	12%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2%	2%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	171%	164%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10