

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Mart 2017
ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar**

İçindekiler

Sayfa

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

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-12
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	13
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
6. İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR.....	14
7. STOKLAR	14
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	15
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	15-16
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	16-17
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	17-18
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19-22
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22-23
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-28
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	28-29
16. ÖZKAYNAKLAR	29-30
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	31
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	31
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32-35
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-39
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle
özet finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	9.926.732	2.548.062
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	19.169.353	20.264.910
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	320.322.246	512.476
Stoklar	7	8.598.916	104.888.456
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	118.733.118	106.150.347
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	2.762.325	1.885.873
Diğer dönen varlıklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	23.650.364	21.866.976
Toplam dönen varlıklar		503.163.054	258.117.100
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		2.500	2.500
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.150.703	1.141.128
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	155.035.195	155.003.636
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	994.720.952	961.950.734
Maddi duran varlıklar	13	1.077.855	1.018.492
Maddi olmayan duran varlıklar	13	19.263	23.998
Diğer duran varlıklar	8	3.129.371	13.331.594
Toplam duran varlıklar		1.155.135.839	1.132.472.082
TOPLAM VARLIKLAR		1.658.298.893	1.390.589.182

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle
özet finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	10	95.423.872	92.312.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	141.498.694	216.529.665
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	5.118.987	5.354.935
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	4.438.036	3.136.607
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		11.304.729	7.404.796
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	165.329	201.393
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		252.327	191.554
Ertelenmiş gelirler	9	72.714.071	63.856.500
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		203.376	197.883
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		331.119.421	389.185.409
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli finansal borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	313.515.155	201.917.235
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	2.113.641	2.952.029
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	101.312	99.801
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.455	5.816.454
Ertelenmiş gelirler	9	457.423	800.490
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		322.003.986	211.586.009
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 (giderler)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16.c	39.350	(2.216)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	530.253.256	499.502.765
Net dönem karı veya zararı		215.316.156	30.750.491
Toplam özkaynaklar		1.005.175.486	789.817.764
TOPLAM KAYNAKLAR		1.658.298.893	1.390.589.182

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak – 31 Mart 2017 ve 01 Ocak-- 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Mart 2017	1 Ocak – 31 Mart 2016
Hasılat	3	332.857.432	2.565.361
Satışların maliyeti (-)	3	(106.491.762)	(772.377)
Brüt kar (zarar)		226.365.670	1.792.984
Pazarlama giderleri (-)		(310.255)	(85.676)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.317.253)	(1.405.820)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.252.395	8.671.976
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.993.552)	(3.455.339)
Esas faaliyet karı (zararı)		218.997.005	5.518.125
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	31.559	1.812.791
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		219.028.564	7.330.916
Finansman gelirleri		160.972	7.872.163
Finansman giderleri (-)		(3.873.380)	(8.535.998)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		215.316.156	6.667.081
Dönem karı (zararı)	17	215.316.156	6.667.081
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		41.566	22.677
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		215.357.722	6.689.758
Pay başına kazanç (kayıp)	18	1,74	0,05

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tabloları**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
1 Ocak 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
Transferler	-	-	-	-	-	(70.624.573)	70.624.573	-
31 Mart 2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	21.815	-	9.055.513	(33.986.997)	6.667.081	232.268.623
1 Ocak 2017 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(2.216)	-	9.055.513	499.502.765	30.750.491	789.817.764
Toplam kapsamlı gelir	-	-	41.566	-	-	-	215.316.156	215.357.722
Transferler	-	-	-	-	-	30.750.491	(30.750.491)	-
31 Mart 2017 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	39.350	-	9.055.513	530.253.256	215.316.156	1.005.175.486

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait nakit akış tabloları**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		5.360.706	(19.225.439)
Dönem karı(zararı)		215.316.156	6.667.081
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		3.771.607	(4.443.251)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	82.127	772.377
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		43.078	(3.354.786)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(1.409.395)	-
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		7.191.118	7.824.112
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(2.103.762)	(7.872.163)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(31.559)	(1.812.791)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(213.727.057)	(21.395.941)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(318.723.788)	(2.820.711)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(13.459.223)	(20.458.590)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		96.289.540	-
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		8.418.835	(104.473)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.201.362	(1.174.164)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		60.773	(537.459)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(34.553)	(1.869)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		8.514.504	3.704.775
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		5.493	(3.450)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		5.360.706	(19.172.111)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(53.328)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(14.435.982)	(2.306.888)
Alınan faiz		396	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(14.299.623)	(4.382.889)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(136.755)	(39.127)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	36.344
Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		-	2.078.784
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		16.453.946	27.273.334
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		262.406.575	106.568.817
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(228.089.415)	(70.842.296)
Ödenen faiz		(17.863.214)	(8.453.187)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		7.378.670	5.741.007
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		2.548.062	959.318
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri	5	9.926.732	6.700.325

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 29 kişidir (31 Aralık 2016: 29).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 02 Mayıs 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

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

2.3. Kullanılan Para Birimi

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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 gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Ara dönem özet finansal tablolar yılsonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ("YAG") muhasebeleştirilmesindeki değişim

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir. Şirket 31 Aralık 2015 tarihine kadar maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 2016 yılından itibaren aşağıda açıklandığı şekilde muhasebeleştirmektedir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyündeki her bir varlığın indirgenmiş nakit akış, gelir kapitalizasyonu ya da maliyet gibi yöntemlerden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.6. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

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

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

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

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Söz konusu değişik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Şirket'in konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7. Kullanılan Tahminler ve Varsayımlar

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla gerçekleşmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen tahminler ve varsayımlar yapması gerekmektedir. Gerçekleşen sonuçlar, tahmin ve varsayımlardan farklı olabilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır. Ara dönem özet finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler 31 Aralık 2016 tarihli finansal tabloların hazırlanması sırasında yapılan varsayım ve değerlendirmeler ile aynıdır.

2.8. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

3. Bölümlere göre raporlama

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

31 Mart 2017 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.650.837	-	-	1.650.837	155.943.000
Ankara mağaza	68.308	-	-	68.308	7.152.000
Sapphire rezidans	329.931.625	(106.474.877)	-	223.456.748	3.246.202
Sapphire AVM ve seyir terası	458.043	-	-	458.043	530.426.000
Referans Bakırköy hasılat payı	405.552	-	-	405.552	-
Diğer gelirler	343.067	(16.885)	-	326.182	3.129.371
Seferihisar arsası	-	-	-	-	20.730.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	220.652
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	-	40.591.650
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	51.401.723
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	110.957.896
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	-	81.000
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	66.183.313
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	982.614
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	-	3.953.634
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	3.491.665
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.826.457
	332.857.432	(106.491.762)	-	226.365.670	1.006.449.239

31 Mart 2016 itibarıyla 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
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	415.837
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.017.218
	2.565.361	(772.377)	-	1.792.984	379.409.497

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar", "Yatırım amaçlı gayrimenkuller", satış ve geri kiralama işlemine konu edilen "diğer duran varlıklar" hesaplarını içermektedir.

4. Finansal tabloları büyüklüğü itibarı ile etkileyen önemli olay ve işlemler

31 Mart 2017 itibarıyla Şirket, Sapphire rezidans satışlarından elde ettiği 329.931.625 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 2.177.188 TL tutarındaki kira gelirini ve Referans Bakırköy projesinden 405.552 TL kar payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Nakit	43.266	10.995
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	9.840.466	2.535.067
Diğer hazır değerler	43.000	2.000
	9.926.732	2.548.062

6. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

7. Stoklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanan konutlar	3.246.202	99.535.742
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.714	5.352.714
	8.598.916	104.888.456
Proje bazında stoklar		
Sapphire rezidansları	3.246.202	99.535.742
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.062	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
	8.598.916	104.888.456

31 Mart 2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibarıyla Şirket stoklar üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 106.964.250 TL'dir (31 Aralık 2016:106.974.250 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

8. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	22.815.252	21.031.923
Verilen depozito ve teminatlar	825.862	825.862
Peşin ödenen stopaj giderleri	9.250	9.191
	23.650.364	21.866.976
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377.019	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(247.648)	(977.809)
	3.129.371	13.331.594

(*) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulmuştur. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 247.648 TL birikmiş amortisman ayrılmıştır.

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler(*)	118.733.118	106.150.347
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.639.605	1.796.940
Peşin ödenen sigorta giderleri	107.720	73.933
İş avansları	15.000	15.000
	121.495.443	108.036.220
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(**)	71.341.803	62.484.232
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.372.268	1.372.268
	72.714.071	63.856.500

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	457.423	800.490
--	----------------	----------------

(*) Şirket'in 29.05.2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e 18.650.251 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" kapsamında, Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ile İller Bankası A.Ş. arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi ile ilgili olarak, 18.05.2016 tarihinde İller Bankası A.Ş. mülkiyetindeki arsanın tamamının % 99 hissesi Kiler GYO A.Ş., %1 hissesi Biskon Yapı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Arsa üzerinde geliştirilecek projenin gerçekleştirilmesi Kiler GYO A.Ş. ve Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi tarafından devam edilmekte olup, 26.897.498 TL tutarında iş avansı ödemesi yapılmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler(devamı)

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'i" 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'i" sözleşmesi kapsamında 73.185.369 TL iş avansı ve hasılat payı ödemesi yapılmıştır.

(**) Şirket'in tamamlanmış ve yapım aşamasındaki inşaat projelerinin satışlardan tahsil edilen avans tutarlarını ifade etmektedir.

(***) Şirket'in satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız bölümler diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü üzerinden amortismanı tabi tutulmuştur. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir.

10. Finansal borçlar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	68.291.779	26.075.711
- ABD\$	27.132.093	66.236.365
	95.423.872	92.312.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	58.406.273	56.236.934
- ABD\$	82.653.935	159.876.641
- EUR	438.486	416.090
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	5.118.987	5.354.935
	146.617.681	221.884.600

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

10. Finansal borçlar (devamı)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	102.943.735	104.409.099
- ABD\$	210.464.227	97.305.609
- EUR	107.194	202.527
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	2.113.640	2.952.029
	315.628.796	204.869.264

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
TL banka kredileri	15,77%	15,75%
ABD\$ banka kredileri	6,74%	5,99%
EUR banka kredileri	3,84%	3,84%

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

0-12 ay	242.041.553	314.196.677
1-2 yıl	132.872.178	124.112.140
2-3 yıl	66.968.490	45.024.572
3-4 yıl	53.701.935	22.728.500
4-5 yıl	62.086.193	13.004.051
	557.670.349	519.065.940

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Hasılat	5.933.503	5.651.271
Dönem karı/(zararı)	63.117	3.625.581
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından / karlarından pay	31.559	1.812.791

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Dönem başı iştirak maliyeti	155.003.636	77.149.568
Cari dönem kar (zararından) pay	31.559	1.812.791
Dönem sonu	155.035.195	78.962.359

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2017	İlaveler(*)	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	530.426.000	-	-	-	-	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	155.943.000	-	-	-	-	155.943.000
Ankara mağaza	7.152.000	-	-	-	-	7.152.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
Referans Güneşli projesi	41.268.903	10.132.820	-	-	-	51.401.723
Zonguldak AVM projesi	32.383.495	8.208.155	-	-	-	40.591.650
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	-	-	-	81.000
Referans Kartal Towers projesi	103.145.949	7.811.947	-	-	-	110.957.896
Referans Kartal Panorada Projesi	61.630.506	4.552.807	-	-	-	66.183.313
Referans Bahçeşehir Projesi	403.762	578.852	-	-	-	982.614
Referans Kordonboyu Projesi	3.156.706	796.928	-	-	-	3.953.634
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	3.023.652	468.013	-	-	-	3.491.665
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	2.605.761	220.696	-	-	-	2.826.457
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar						
Seferihisar arsa	20.730.000	-	-	-	-	20.730.000
	961.950.734	32.770.218	-	-	-	994.720.952

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 18.470.594 TL faiz gideri ve kur farkı aktifleştirmiştir (31 Aralık 2016:43.043.223 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2016 Önceden raporlanan	Gerçeğe uygun değer değişimi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller							
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	119.704.510	342.611.490	462.316.000	-	-	68.110.000	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	36.038.620	100.666.380	136.705.000	-	-	19.238.000	155.943.000
Ankara mağaza	4.246.456	2.343.544	6.590.000	-	-	562.000	7.152.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri							
Referans Güneşli projesi	19.516.957	-	19.516.957	21.751.946	-	-	41.268.903
Zonguldak AVM projesi	15.847.936	-	15.847.936	16.535.559	-	-	32.383.495
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	81.000	-	-	-	81.000
Referans Kartal Towers projesi	522.902	-	522.902	102.623.047	-	-	103.145.949
Referans Kartal Panorada Projesi	49.134.826	-	49.134.826	12.495.680	-	-	61.630.506
Referans Bahçeşehir Projesi	30.602	-	30.602	373.160	-	-	403.762
Referans Kordonboyu Projesi	255.893	-	255.893	2.900.813	-	-	3.156.706
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	1.930.383	-	1.930.383	1.093.269	-	-	3.023.652
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	1.947.882	-	1.947.882	657.879	-	-	2.605.761
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar							
Seferihisar arsa	6.180.004	13.299.996	19.480.000	-	-	1.250.000	20.730.000
	255.437.971	458.921.410	714.359.381	158.431.353	-	89.160.000	961.950.734

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	155.943.000
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	7.152.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
Seferihisar arsa	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2016	2	20.730.000
				714.251.000

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller			
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	-	-	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	-	-	155.943.000
Ankara mağaza	-	-	7.152.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar			
Seferihisar arsa	-	20.730.000	-
			693.521.000

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 136.250.000 TL'dir (31 Aralık 2016:136.250.000 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	530.426.000	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi binası	155.943.000	155.943.000
Ankara mağaza	7.152.000	7.152.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli Projesi	51.401.723	41.268.903
Zonguldak AVM Projesi	40.591.650	32.383.495
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	81.000	81.000
Referans Kartal Towers projesi	110.957.896	103.145.949
Referans Kartal Panorada Projesi	66.183.313	61.630.506
Referans Bahçeşehir Projesi	982.614	403.762
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	3.953.634	3.156.706
Yakuplu 482 -88 Parsel Konut Projesi	3.491.665	3.023.652
Yakuplu 481-483-485-69 Parsel Konut Projesi	2.826.457	2.605.761
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	20.730.000	20.730.000
	994.720.952	961.950.734

13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	2.355.633	133.424
Alımlar	136.755	-
Çıkışlar	-	-
	2.492.388	133.424
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	(1.337.141)	(109.426)
Dönem gideri	(77.392)	(4.735)
Çıkışlar	-	-
	(1.414.533)	(114.161)
31 Mart 2017 itibariyle net defter değeri	1.077.855	19.263

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar(devamı)

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	1.573.866	165.768
Alımlar	39.127	-
Çıkışlar	-	(36.344)
	1.612.993	129.424
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(1.111.892)	(91.980)
Dönem gideri	(41.670)	(7.403)
Çıkışlar	-	-
	(1.153.562)	(99.383)
31 Mart 2016 itibariyle net defter değeri	459.431	30.041

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 82.127 TL (31 Mart 2016: 49.073 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	536.831	536.830
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	5.816.455	5.816.454

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)**14.b Teminat, rehin ve ipotekler**

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

		31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		1.178.564.825		1.159.445.900	
-TL	595.934.000	595.934.000	595.934.000	595.934.000	
-ABD\$	160.125.000	582.630.825	160.125.000	563.511.900	
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		1.178.564.825		1.159.445.900	

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2016: %0).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire

İstanbul Sapphire konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır.

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.

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 %100'dür. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Bakırköy Referans Projesi

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

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

7 Kasım 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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı hesaplanarak Şirket'e ait gayrimenkule bağlı hakkın değeri 37.564.015 TL olarak belirlenmiştir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, projenin hasılat payı alacağı karşılığında, 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.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5

Şirket, 2.093 m² yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup, tamamı Şirket'e aittir. 49.949 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli gayrimenkul, 08.12.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, arsanın satışına ilişkin protokol düzenlenmiş olup, satış bedelinin tamamının tahsil edilmesiyle birlikte tapu devir işlemleri gerçekleştirilerek satış işlemi tamamlanmış olacaktır.

Devam eden projeler

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 üniteden 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 2017 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Güneşli Projesi

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

Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m², satılabilir ticaret alanı ise 7700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projenin 2017 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

20.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, Çukurbosna mevkii, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parsel no'lu, 736,39 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul için Yüklenici firma Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi iptal edilerek, sözleşme kapsamında tevhit edilmiş olan arsadaki şirketimize ait hisse yüklenici firmaya satılmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup 2017 yılı son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Mimari proje çalışmaları başlamış olup projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

Referans Bahçeşehir Projesi

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

Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17 Mart 2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak satış-pazarlama faaliyetlerine başlanılmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 4 Kasım 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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.

Yakuplu 483 Parsel Konut Projesi

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Konut ve ticari alanlardan oluşacak projede Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı %50, inşaatın teslim süresi, arsanın net imar parseli halini almasının ardından başlamak üzere toplam 28 ay olarak belirlenmiştir.

Referans Başakşehir Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri çalışmalarına başlanmıştır.

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	119.297	118.060
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	46.032	83.333
	165.329	201.393

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	59.742	58.643
Yıllık izin karşılığı	41.570	41.158
	101.312	99.801

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 4.426,16 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2016: 4.297,21 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6,90 enflasyon oranı ve %10,60 iskonto oranı varsayımına göre, %3,46 (31.12.2016: %3,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

16. Özkaynaklar

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Pay tutarı		%	
	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
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 itibari değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar(devamı)

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

16.c Aktüeryal kayıp

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	39.350	(2.216)

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
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 Mart 2017	31 Aralık 2016
Geçmiş yıllar karları (zararları)	502.008.218	471.257.727
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
	530.253.256	499.502.765

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

18. Pay başına kazanç ve kayıp

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Net dönem karı (zararı)	215.316.156	6.667.081
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp)	1,74	0,05

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları

Kiler Holding A.Ş. Şirket'in ana 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 Mart 2017							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Kısa Vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş. (*)	18.237.664	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	18.650.251	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	-	-	-	-	26.897.498	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	-	-	-	-	73.185.369	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti. (**)	-	-	-	-	-	2.710.782	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (***)	-	-	-	-	-	1.385.874	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (****)	616.746	1.150.703	-	-	-	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	314.943	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	341.380	-
	19.169.353	1.150.703	-	-	118.733.118	4.438.036	-

(*) 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.

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

(***) Biskon Yapı A.Ş.'ne olan kısa vadeli ticari borç, Referans Güneşli projesi için hakediş tutarından oluşmaktadır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2016							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar
					Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	19.386.611	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	19.845.000	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi					27.364.321		
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	-	-	-	-	-	899.066	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	58.941.026	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	612.316	1.141.128	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	1.564.840	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	265.983	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	672.701	-
	20.264.910	1.141.128	-	-	106.150.347	3.136.607	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak -31 Mart 2017								
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.	-	324.316	-	432.932	41.549	-	-	52.209
Diğer ilişkili şirketler								
Biskon Yapı A.Ş.	860.009	-	-	-	-	-	405.552	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	5.534.184	-	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	138.918	-	-	-	-	-	252.658
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	24.150	-	-	416.494	-	-	591.252
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	886.796	-	-	-	-	-	-	-
	7.280.989	487.384	-	432.932	458.043	-	405.552	926.119

(*) 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 Mart 2017 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarındır.

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

(***) Biskon Yapı A.Ş. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 860.009 TL tutarında Referans Güneşli projesine ilişkin hakediş faturası düzenlemiştir. Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hizm.Ltd.Şti.'nden 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 5.534.184 TL Zonguldak AVM projesine ilişkin hakediş faturası alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. Elektrik bedeli Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi'ne yansıtılmaktadır

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak -31 Mart 2016								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı gelirleri(*)	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	562.036	-	1.549.726	354.511	25.955	501.525	43.960

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	331.421.619	309.337
Yükümlülükler	(335.005.688)	(338.396.815)
Net yabancı para pozisyonu	(3.584.069)	(338.087.478)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2017	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	89.094.000	-	324.177.428
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.900.882	149	6.917.132
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	89.886	-	327.059
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	91.084.768	149	331.421.619
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)	91.084.768	149	331.421.619
10. Ticari Borçlar	197.646	-	719.155
11. Finansal Yükümlülükler	31.579.458	112.193	115.343.500
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.719.885	-	6.257.974
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	33.496.989	112.193	122.320.629
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	58.422.983	27.427	212.685.059
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	58.422.983	27.427	212.685.059
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	91.919.972	139.620	335.005.688
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)	(835.204)	(139.471)	(3.584.069)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(925.090)	(139.471)	(3.911.128)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2016	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	50.000	-	175.960
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	4.450	901	19.003
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	-	114.374
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	86.950	901	309.337
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)	86.950	901	309.337
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	65.772.886	112.157	231.884.032
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.719.885	-	6.052.619
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	67.492.771	112.157	237.936.651
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	28.488.758	54.591	100.460.164
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	28.488.758	54.591	100.460.164
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	95.981.529	166.748	338.396.815
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(95.894.579)	(165.847)	(338.087.478)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(95.927.079)	(165.847)	(338.201.852)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 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 Mart 2017				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(303.897)	303.897	(303.897)	303.897
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(303.897)	303.897	(303.897)	303.897
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(54.509)	54.509	(54.509)	54.509
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR net etki (4+5)	(54.509)	54.509	(54.509)	54.509
Toplam(3+6)	(358.406)	358.406	(358.406)	358.406

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(33.747.220)	33.747.220	(33.747.220)	33.747.220
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(33.747.220)	33.747.220	(33.747.220)	33.747.220
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(61.528)	61.528	(61.528)	61.528
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR net etki (4+5)	(61.528)	61.528	(61.528)	61.528
Toplam(3+6)	(33.808.748)	33.808.748	(33.808.748)	33.808.748

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.926.732	2.548.062
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.125.182.357	1.186.321.131
C	İştirakler	Md.24/(b)	155.037.695	155.006.136
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		368.152.109	46.713.853
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.658.298.893	1.390.589.182
E	Finansal Borçlar	Md.31	550.437.721	510.758.976
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	7.232.628	8.306.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	1.005.175.486	789.817.764
	Diğer Kaynaklar		95.453.058	81.705.478
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.658.298.893	1.390.589.182
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.917.132	19.001
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)	26.082.714	26.082.714
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.105.275	19.105.275
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	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)	68%	85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	11%	≤ %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	57%	68%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(f)	0%	0%	≤ %10

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.