

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

Finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

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

Finansal tablolara ilişkin rapor

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin finansal tablolara ilişkin sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız denetçinin sorumluluğu

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

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

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

Şartlı görüşün dayanağı

Finansal tablolara ilişkin dipnot 2.2'de detayları ile açıklandığı üzere, Şirket'in Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte adi ortaklık şeklinde 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 bulunmaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı, anlaşmaya taraf olan işletmelerin müşterek anlaşmadaki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı nispetinde konsolide (oransal konsolidasyon) etmesini gerektirmektedir. Ancak Şirket, söz konusu adi ortaklıkları, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolara yansıtılmamış ve oransal konsolidasyon muhasebesini uygulamamıştır. Söz konusu adi ortaklıkların oransal konsolidasyon yöntemiyle finansal tablolara yansıtılmamış olmasının, Şirket'in toplam kar veya zarar tablosuna bir etkisi bulunmayıp, varlıklar ve yükümlülükler toplamında fark yaratmaktadır. Ayrıca, söz konusu adi ortaklıkların finansal tabloları tarafımızca denetlenmemiştir.

Şartlı görüş

Görüşümüze göre, şartlı görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususun olası etkileri hariç olmak üzere, finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer husus

Şirket geçmiş dönemlerde maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren gerçeğe uygun değerleri ile takip etmeye karar vermiştir. Söz konusu değer tespit çalışmaları SPK lisanslı bir değerlendirme firması tarafından gerçekleştirilmiş olup, muhasebe değişikliğinin finansal tablolar üzerindeki etkileri Not 2.5'te gösterilmiştir. Ayrıca cari dönem kar veya zarar tablosunda 89.160.000 TL gelir etkisi yaratan bu değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlar ise Not 2.7'de detayları ile açıklanmıştır.

İlişkikte karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar başka bir denetim firması tarafından tam denetime tabii tutulmuştur. Söz konusu denetim kuruluşunu 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar üzerinde olumlu görüşe yer verilmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kaan Birdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

Sayfa

Finansal durum tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 - 65
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-25
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
DİPNOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	27-29
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	29-30
DİPNOT 7 DİĞER BORÇLAR	30
DİPNOT 8 STOKLAR	30
DİPNOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	31
DİPNOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32-35
DİPNOT 11 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35-36
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-42
DİPNOT 13 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	42-43
DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	44
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR	44
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	45-46
DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
DİPNOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ....	47
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	48
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ	48
DİPNOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	48
DİPNOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	49
DİPNOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	49
DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50-55
DİPNOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55-63
DİPNOT 26 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	63
DİPNOT 27 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	64-65

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.548.062	959.318	30.348.684
Finansal yatırımlar		-	-	133.784
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-24	20.264.910	73.986.422	61.499.845
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	512.476	434.608	639.013
Stoklar	8	104.888.456	106.743.232	110.434.044
Peşin ödenmiş giderler				
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	13	106.150.347	77.217.126	37.737.267
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	13	1.885.873	1.339.337	1.436.180
Diğer dönen varlıklar		-	-	-
-İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	14-24	-	2.078.784	65.595.061
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	14	21.866.976	18.499.163	13.254.987
Toplam dönen varlıklar		258.117.100	281.257.990	321.078.865
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar		2.500	2.500	625
Ticari alacaklar				
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-24	1.141.128	1.255.881	1.565.522
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	9	155.003.636	151.717.919	69.481.093
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	961.950.734	714.359.381	516.317.345
Maddi duran varlıklar	11	1.018.492	461.974	374.878
Maddi olmayan duran varlıklar	11	23.998	73.788	25.527
Diğer duran varlıklar	14	13.331.594	13.617.783	13.903.970
Toplam duran varlıklar		1.132.472.082	881.489.226	601.668.960
Toplam varlıklar		1.390.589.182	1.162.747.216	922.747.825

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	5	92.312.076	77.886.220	42.562.312
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
-Banka kredileri	5	216.529.665	99.708.379	82.985.732
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	5.354.935	4.578.959	3.773.969
Ticari borçlar				
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	3.136.607	733.415	680.933
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	7.404.796	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	201.393	113.608	124.532
Diğer borçlar				
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	191.554	827.112	283.083
Ertelenmiş gelirler	13	63.856.500	43.053.251	4.579.910
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	197.883	135.203	24.346
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		389.185.409	228.674.982	137.281.140
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli finansal borçlanmalar				
-Banka kredileri	5	201.917.235	157.328.593	133.915.308
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	2.952.029	6.619.221	8.614.131
Uzun vadeli karşılıklar				
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.a	99.801	66.581	86.103
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	12.a	5.816.454	8.816.454	3.536.830
Ertelenmiş gelirler	13	800.490	2.172.758	3.545.026
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		211.586.009	175.003.607	149.697.398
Özkaynaklar				
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16.c	(2.216)	(862)	(49.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)				
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	(124.957)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	499.502.765	450.945.020	341.184.970
Net dönem karı veya zararı		30.750.491	48.557.745	35.191.699
Toplam özkaynaklar		789.817.764	759.068.627	635.769.287
Toplam kaynaklar		1.390.589.182	1.162.747.216	922.747.825

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Hasılat	3-17	14.731.062	38.034.514
Satışların maliyeti (-)	3-17	(2.140.964)	(286.188)
Brüt kar (zarar)		12.590.098	37.748.326
Pazarlama giderleri (-)	18	(745.439)	(347.452)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(8.630.174)	(6.894.290)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	10	89.160.000	116.379.000
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	14.591.803	7.866.493
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(5.236.535)	(8.011.820)
Esas faaliyet karı (zararı)		101.729.753	146.740.257
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	9	(443.993)	(6.008.831)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		20.546	16.945
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		101.306.306	140.748.371
Finansman gelirleri	20	8.168.355	13.864.241
Finansman giderleri (-)	21	(78.724.170)	(106.054.867)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		30.750.491	48.557.745
Vergi (gideri) / geliri	22	-	-
Dönem karı (zararı)		30.750.491	48.557.745
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.354)	48.287
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	124.957
Toplam kapsamlı gelir (gider)		30.749.137	48.730.989
Pay başına kazanç (kayıp)	23	0,25	0,39

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özkaynak değişim tablosu
(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 kar / zararı	
1 Ocak 2015 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	36.695.289	(57.713)	296.030.194
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.5)	-	-	-	-	-	304.489.681	35.249.412	339.739.093
1 Ocak 2015 itibariyle yeniden düzenlenmiş bakiye	124.000.000	126.511.211	(49.149)	(124.957)	9.055.513	341.184.970	35.191.699	635.769.287
Toplam kapsamlı gelir	-	-	48.287	124.957	-	-	48.557.745	48.730.989
Transferler	-	-	-	-	-	35.191.699	(35.191.699)	-
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.5)	-	-	-	-	-	74.568.351	-	74.568.351
31 Aralık 2015 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	450.945.020	48.557.745	759.068.627
1 Ocak 2016 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	36.637.576	(70.624.573)	225.578.865
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.5)	-	-	-	-	-	414.307.444	119.182.318	533.489.762
1 Ocak 2016 itibariyle yeniden düzenlenmiş bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	450.945.020	48.557.745	759.068.627
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.354)	-	-	-	30.750.491	30.749.137
Transferler	-	-	-	-	-	48.557.745	(48.557.745)	-
31 Aralık 2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(2.216)	-	9.055.513	499.502.765	30.750.491	789.817.764

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		53.762.611	9.602.863
Dönem karı(zararı)		30.750.491	48.557.745
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(27.134.604)	(23.161.245)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	280.971	461.999
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.830.884)	5.298.918
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(38.276)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller net değer artışı	10	(89.160.000)	(116.379.000)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(7.604.189)	(3.256.915)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.330.542	28.807.253
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		65.443.239	55.897.669
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	9	443.993	6.008.831
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		50.200.052	(15.793.637)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		53.758.397	(12.889.697)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(29.479.757)	(39.383.016)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.854.776	3.690.812
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(3.081.624)	(4.847.131)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.169.153	287.405
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(635.558)	544.029
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		121.004	(10.924)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		19.430.981	36.814.885
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		62.680	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		53.815.939	9.602.863
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(53.328)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(117.727.209)	(31.488.253)
Alınan faiz		61.270	390.115
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(115.388.130)	(81.663.037)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(864.869)	(311.662)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		115.446	494
Menkul kıymet satışından kaynaklanan nakit girişi		-	258.741
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	9	(3.729.710)	(13.679.181)
Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		2.078.784	63.516.277
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		65.553.342	(7.503.976)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		397.447.618	237.034.650
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(291.649.919)	(223.845.229)
Ödenen faiz		(40.244.357)	(20.693.397)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		1.588.744	(29.389.366)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		959.318	30.348.684
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri	4	2.548.062	959.318

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait 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. Şirket'in 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, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 29 kişidir (31 Aralık 2015: 24).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (Şeker Gayrimenkul) 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari unvanı sırasıyla, 30 Ekim 2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28 Eylül 2008 tarihinde Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28 Aralık 2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve AVM ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul aktifinde 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 22 Şubat 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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 esası 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 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Şirket, 31 Aralık 2016 tarih itibarıyla söz konusu ortak girişimlerdeki paylarını Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı uyarınca oransal konsolidasyon yöntemine göre finansal tablolarına dahil etseydi finansal tablolarda fark oluşacak hesap kalemleri aşağıdaki gibi olacaktır:

	31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla raporlanan	31 Aralık 2016 tarihinde oransal konsolidasyon uygulansaydı raporlanacak olan	Fark
Nakit ve nakit benzerleri	2.548.062	4.719.565	2.171.503
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	512.476	15.142.674	14.630.198
Stoklar	104.888.456	270.442.708	165.554.252
Peşin ödenmiş giderler	108.036.220	21.730.873	(86.305.347)
Diğer dönen varlıklar	21.866.976	30.694.596	8.827.620
Diğer duran varlıklar	13.331.594	14.222.834	891.240
Toplam Varlıklar	1.390.589.182	1.496.358.648	105.769.466
İlişkili taraflara ticari borçlar	3.136.607	8.257.950	5.121.343
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.404.796	33.738.366	26.333.570
Ertelenmiş gelirler	63.856.500	137.642.588	73.786.088
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	197.883	726.348	528.465
Toplam Kaynaklar	1.390.589.182	1.496.358.648	105.769.466

2.3. Kullanılan para birimi

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

2.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarının 131.068.309 TL tutarında üzerindedir. Bu duruma rağmen, Şirket yönetimi aşağıda belirtilen sebeplerden dolayı Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülmesine ilişkin öngörülebilir gelecekte önemli bir belirsizlik olmadığına inanmaktadır:

Şirket 2017 yılında kısa vadeli kredilerinin 134.700.172 TL tutarındaki kısmını yeniden yapılandırarak uzun vadeli hale getirmiştir.

Şirket, finansal tablolarında bulunan 47 adet rezidansı 2017 yılında 90.594.000 ABD Doları + KDV karşılığında satmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket detayları dipnot 2.7'de açıklandığı üzere yatırım amaçlı gayrimenkullerinin muhasebeleştirme politikasını 2016 yılında geriye dönük olarak değiştirmiştir. Dolayısıyla cari dönemde uygulanan muhasebe prensibine istinaden geriye dönük olarak 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile 1 Ocak 2015 tarihli açılış bilançosu da yeniden düzenlenmiş olup, bu değişimin etkileri aşağıda özetlenmiştir:

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

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

2.6. Netleştirme / Mahsup

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Satılmaya hazır finansal varlıklarda değer düşüklüğü; Şirket satılmaya hazır finansal varlıklar portföyünü muhtemel değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir. Değer düşüklüğü bulunup bulunmadığına dair değerlendirme, özellikle aktif bir piyasası bulunmadığından dolayı bağımsız piyasa değerlendirme yöntemleri kullanılmayan satılmaya hazır finansal varlıklarda yönetimin önemli tahminler yapmasını gerektirmektedir. Tahminler, yatırımın finansal gücü ve görünümü, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen düşüklüğün ne kadar önemli olduğu ve değerindeki düşüklüğün geçici veya uzun süreli olup olmadığının değerlendirilmesini içerir.
- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleşirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK lisanslı bir ekspertiz firmasından değerlendirme raporu almıştır. Bu değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemleri ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:
 - a) Sapphire AVM: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
 - Ana kiracıların yaklaşık 21 USD/m²/ay (73 TL/m²/ay) kira, yeme – içme birimlerinin yaklaşık 63 USD/m²/ay (219 TL/m²/ay) kira, eğlence alanlarının yaklaşık 7 USD/m²/ay (24 TL/m²/ay) kira, 200 m²'den küçük mağazaların yaklaşık 45 USD/m²/ay (156 TL/m²/ay) kira ve 200 m²'den büyük mağazaların yaklaşık 12 USD/m²/ay (42 TL/m²/ay) kira ödeyecekleri varsayımına göre hesaplanmıştır.
 - AVM genelinde 2017 yılı için ortalama kira geliri değerinin 39 USD/m²/ay (135 TL/m²/ay) olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir.
 - Yıllar bazında kiranın %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
 - AVM işletme ve ortak alan giderlerin toplamının AVM kiralabilir alan başına 5,65 USD (19 TL) olduğu hesaplanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- AVM'nin dönem sonu kapitalizasyon oranı olarak %7 alınmıştır.
 - AVM'nin otopark bölümlerinden de kira elde edeceği, toplam 1.059 araçlık otoparkın mevcut durumda günlük kullanıcısı 700 araç olduğu, bu 700 aracın %40'ının 3 saatlik limit öncesi otoparkı terk edeceği ve ücret ödemeyeceği varsayılmıştır. Günlük net sirkülasyon araçlarından ise günlük 5 USD'lik (17 TL/m²/ay) otopark ücreti alınacağı varsayılmıştır.
 - Otopark ücretlerinin yıllık %3 oranında ve araç sayısının yıllık %5 oranında artacağı varsayılmıştır. Araç sayısı 2022 yılında maksimum kapasiteye ulaşmakta olduğu ve takip eden yıllarda bu seviyede kaldığı düşünülmüştür.
 - Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- b) Sapphire Seyir Terası: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
- Seyir terasının yılın 350 günü faal halde olacağı varsayılmıştır.
 - Mevcut durumda günlük seyir terası kullanıcısının yıl boyu ortalamasının 1.000 kişi/gün olduğu hesaplanmıştır.
 - Bu kullanıcı sayısının 2017 yılı için 100 kişi/gün, takip eden yıllarda ise 100 kişi/gün oranında artacağı varsayılmıştır.
 - Seyir terası giriş ücreti olarak ortalama 9 USD (31 TL) ücret hesaplanmıştır.
 - Seyir terası giriş ücretine ek olarak %40 oranında diğer gelirler (fotoğraf, hediyelik eşya, yeme – içme, küçük sinema salonu ve çok amaçlı salon) kurgulanmıştır.
 - Seyir terası net faaliyet karının %80 oranında olacağı hesaplanmıştır.
 - Seyir terası dönem sonu değeri için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.
 - Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- c) Esenyurt Lojistik Merkezi: Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre yapılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık depolar araştırılmıştır.
 - Çevredeki depo alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir.
 - Konu mülkler için ortalama birim metrekare satış değeri 3.922,77.-TL/m² (1.127,75 USD/m²) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
 - Bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Satılık ve kiralık mülk verilerinde bu oran %6,50 olarak belirlenmiştir.
- d) Ankara mağaza: Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre yapılmıştır.
- Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan dükkân, depo emsalleri araştırılmıştır.
 - Emsal yaklaşımında düzeltme tablosu hazırlanırken 77 m² kullanım alanına sahip olan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans olarak alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin değeri buradan hareket ile takdir edilmiştir. 1.bodrum katın değerinin 3.509,00.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
 - Gayrimenkullerin birim m² değerleri emsal taşınmazlara göre kat, cephe, konum, alan özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum kat alanının 1/3'ü; 4 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum katta yer alan deposunun 1/3'ü değerlemeye dâhil edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün m² kullanım alanı oldukça büyük olması nedeniyle birim m² çarpanı indirgemesi yapılmıştır. 3.bodrum katta yer alan depolar için 1.bodrum kat birim m² değerinin yaklaşık %26'sı kullanılmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- Satılık ve kiralık emsallerden kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Buradan "Piyasadan Elde Edilen Kapitalizasyon Oranı" türetilecek olursa; "Kapitalizasyon Oranı=Net Gelir/Satış Değeri formülünden" Kapitalizasyon Oranı 0,08 olarak tespit edilmiştir.
- e) Seferihisar arsa: Emsal karşılaştırma yöntemine göre yapılmıştır.
 - Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda taşınmazın değerlemesinde halen satılık olan arsa nitelikli taşınmazların satış fiyatlarından yararlanılmıştır.
 - Değerleme konusu taşınmaz; Seferihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 28 Ekim 2016 tarihli imar durum yazısına göre turizm tesis alanında kalmaktadır. Emsal parseller brüt parseller olup turizm tesisi imarlıdır. Bölgede yer alan turizm imarlı arsaların m² birim değerinin 415.-TL/m² civarında olduğu görülmektedir.

2.8. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Stoklar

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

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

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (YAG), çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir. Şirket 31 Aralık 2015 tarihine kadar maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 2016 yılından itibaren aşağıda açıklandığı şekilde muhasebeleştirmeye karar vermiştir. Söz konusu değişimin etkileri dipnot 2.5'te verilmiştir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayınca kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, 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 kullanarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesini noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına 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 tamamlanincaya kadar maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
ABD\$	3,5192	2,9076
EURO	3,7099	3,1776

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:
- Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Şirket'in vergi durumu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi ("GYO") statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra finansal tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla " Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK' nın II.14.1 " Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK' nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.10. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 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 hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata 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 (KGK), 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 İnisiyatifi (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.

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerinin daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

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

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

UMSK, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerindeki etkilerini değerlendirilmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait 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 Aralık 2016 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.798.264	-	3.798.264	155.943.000
Ankara mağaza	281.855	-	281.855	7.152.000
Sapphire rezidans	4.599.683	(1.854.776)	2.744.907	99.535.742
Sapphire AVM ve seyir terası	2.440.236	-	2.440.236	530.426.000
Referans Bakırköy hasılat payı	2.238.756	-	2.238.756	-
Diğer gelirler(**)	1.372.268	(286.188)	1.086.080	13.331.594
Seferihisar arsası	-	-	-	20.730.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	220.652
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	32.381.267
Referans Güneşli projesi	-	-	-	41.266.059
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	103.138.853
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	98.036
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	61.626.266
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	403.735
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	3.156.489
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	3.023.444
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	2.605.585
	14.731.062	(2.140.964)	12.590.098	1.080.170.784

31 Aralık 2015 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.849.441	-	6.849.441	136.705.000
Ankara mağaza	269.331	-	269.331	6.590.000
Sapphire rezidans	776.449	-	776.449	101.390.518
Sapphire AVM ve seyir terası	10.729.708	-	10.729.708	462.316.000
Referans Bakırköy hasılat payı	18.037.317	-	18.037.317	-
Diğer gelirler	1.372.268	(286.188)	1.086.080	13.617.782
Seferihisar arsası	-	-	-	19.480.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	220.652
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	3.911.464
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	15.847.936
Referans Güneşli projesi	-	-	-	19.516.957
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	522.902
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	81.000
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	49.134.826
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	30.602
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	255.893
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	1.930.383
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	1.947.882
	38.034.514	(286.188)	37.748.326	833.499.797

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

(**) Şirket, satış ve geri kiralama sözleşmesi ile 31 Temmuz 2013 tarihinde 4 adet Sapphire rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralama satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31 Aralık 2016 itibarıyla 1.372.268 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. Bu rezidanslara ilişkin 50 yıl üzerinden hesaplanan 286.188 TL tutarındaki amortisman gideride satışların maliyeti hesabına kaydedilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit	10.995	72.323
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2.535.067	886.995
Diğer hazır değerler	2.000	--
	2.548.062	959.318

5. Finansal borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	26.075.711	52.671.454
- ABD\$	66.236.365	25.214.766
	92.312.076	77.886.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	216.529.665	99.708.379
- TL	56.236.934	9.395.720
- ABD\$	159.876.641	90.312.659
- EUR	416.090	-
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	5.354.935	4.578.959
	221.884.600	104.287.338
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	201.917.235	157.328.593
- TL	104.409.099	16.096.735
- ABD\$	97.305.609	141.231.858
- EUR	202.527	-
Finansal kiralama borçları		
- ABD\$	2.952.029	6.619.221
	204.869.264	163.947.814

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

5. Finansal borçlar (devamı)

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi		
TL banka kredileri	%15,75	%15,42
ABD\$ banka kredileri	%5,99	%6,00
EUR banka kredileri	%3,84	-

Finansal kiralama borçlarının faiz oranı %3,55-%3,58 arasındadır.

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
0- 12 ay	314.196.677	182.173.558
1-2 yıl	124.112.140	80.659.990
2-3 yıl	45.024.572	63.027.423
3-4 yıl	22.728.500	15.022.946
4-5 yıl	13.004.051	5.237.455
	519.065.940	346.121.372

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 5.739.798 ABD\$ ve 166.593 EUR tutarındaki krediler, Şirket'in İzmir Seferihisar bölgesindeki arazisi üzerinde 33.300.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İzmir Seferihisar arsası ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 30.338.333 TL ve 11.738.006 ABD\$ tutarındaki krediler, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 11.653.057 ABD\$ ve 25.000.000 TL tutarındaki krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde 22.500.000 ABD\$ ile 20.000.000 TL tutarında ikinci dereceden, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 1,2,3,4,5,6,7 nolu bağımsız bölümleri üzerinde 37.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı ve Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 11.981.290 ABD\$ olan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ve 60.000.000 TL ikinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 48.635.385 ABD\$ olan kredi, Şirket'in İstanbul Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 20.000.000 TL olan kredi Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 37.500.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

5. Finansal borçlar (devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 47.000.000 TL olan kredi Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 200.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 78.100.763 TL olan kredi Şirket'in İstanbul Sapphire AVM ve rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 160.434.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

6. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
-Üçüncü şahıslar	1.455.699	1.240.581
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	22.023.877	75.745.389
Alacak senetleri		
-Üçüncü şahıslar	2.700	2.700
	23.482.276	76.988.670
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
-Üçüncü şahıslar	(945.923)	(808.673)
- İlişkili taraflar (dipnot 24) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	20.777.386	74.421.030

(*) Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Safir Çarşı") ile Şirket arasında 21 Temmuz 2010 tarihinde yapılan işletme sözleşmesine göre Şirket Safir Çarşı'ya Sapphire AVM'yi işletme ve kiralama yetkisini devretmiştir. Bu kapsamda Safir Çarşı Sapphire AVM'den tahsil ettiği kira bedelleri üzerinden yapılması gereken kesintileri yapıp, %1 komisyon ücretini tahsil edip, kalan tutarı maliklere (Şirket %70, Güney Turizm %30) öder. 31 Aralık 2012 itibarıyla Safir Çarşı tahsilatı şüpheli olan ve hukuki süreci başlatılan alacaklar için karşılık ayırmıştır. Şirket de 31 Aralık 2016 itibarıyla söz konusu karşılığın kendi payına düşen 1.758.967 TL tutarı için Safir Çarşı'dan alacağına karşılık ayırmıştır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflar (dipnot 25)	1.141.128	1.255.881
	1.141.128	1.255.881

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi, 01.01	2.567.640	2.567.640
Cari dönemde ayrılan ek karşılıklar	137.250	-
Kapanış bakiyesi, 31.12	2.704.890	2.567.640

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
-Üçüncü şahıslar	2.573.998	1.105.726
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	3.136.607	733.415
Borç senetleri		
-Üçüncü şahıslar	4.830.798	533.109
	10.541.403	2.372.250

7. Diğer borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	191.554	827.112

8. Stoklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanan konutlar	99.535.742	101.390.518
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.714	5.352.714
	104.888.456	106.743.232

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire rezidansları	99.535.742	101.390.518
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.062	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
	104.888.456	106.743.232

31 Aralık 2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibarıyla Şirket stoklar üzerinde faiz veya kur farkı gideri aktifleştirmemiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 106.974.250 TL'dir (31.12.2015:107.640.000 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat	21.855.744	19.257.858
Dönem zararı	(887.986)	(12.017.661)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın zararından pay	(443.993)	(6.008.831)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	2016	2015
Dönem başı iştirak maliyeti	151.717.919	69.481.093
Sermaye ödemesi/ avansı(*)	3.729.710	13.677.306
Cari dönem zararından pay	(443.993)	(6.008.831)
Gerçeğe uygun değer artışı politika değişikliği (**)	-	74.568.351
Dönem sonu	155.003.636	151.717.919

(*) Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin 15.000.000 TL olan sermayesi 35.000.000 TL artırımla 50.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Sermaye artırımını 3 Aralık 2015 tarihinde tescil edilmiş, 9 Aralık 2015 tarihli 8964 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Şirket kendi payına düşen 17.500.000 TL sermaye artırımının 13.677.306 TL'lik kısmını 2015 yılında, 3.729.710 TL'lik kısmını ise 2016 yılında ödemiştir.

(**) Şeker Gayrimenkul, portföyünde yer alan Sera AVM'yi 31 Aralık 2015 tarihine kadar maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirirken, 2016 yılından itibaren gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemiştir. Bu kapsamda SPK tarafından lisanslı bir ekspertiz firmasına 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle değer tespit çalışması yaptırılmış ve ortaya çıkan olumlu fark özkaynaklar altına kaydedilmiştir. Şirket, bu işlemten dolayı payına düşen 74.568.351 TL'yi geçmiş yıllar karları altında muhasebelemiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2016 Önceden raporlanan	Gerçeğe uygun değer değişimi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2016	İlaveler (*)	Çıkışlar	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

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 43.043.223 TL faiz gideri ve kur farkı aktifleştirmiştir (31 Aralık 2015:Yoktur.).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Şirket, 2016 yılında 6.520.355 TL (2015:18.624.929 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire AVM ve seyir terası	530.426.000	462.316.000
Esenyurt lojistik merkezi binası	155.943.000	136.705.000
Ankara mağaza	7.152.000	6.590.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri		
Referans Güneşli Projesi	41.268.903	19.516.957
Zonguldak AVM Projesi	32.383.495	15.847.936
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	81.000	81.000
Referans Kartal Towers projesi	103.145.949	522.902
Referans Kartal Panorada Projesi	61.630.506	49.134.826
Referans Bahçeşehir Projesi	403.762	30.602
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	3.156.706	255.893
Yakuplu 482 -88 Parsel Konut Projesi	3.023.652	1.930.383
Yakuplu 481-483-485-69 Parsel Konut Projesi	2.605.761	1.947.882
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar		
Seferihisar arsa	20.730.000	19.480.000
	961.950.734	714.359.381

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	1.573.866	165.768
Alımlar	860.869	4.000
Çıkışlar	(79.102)	(36.344)
	2.355.633	133.424
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(1.111.892)	(91.980)
Dönem gideri	(259.527)	(21.444)
Çıkışlar	34.278	3.998
	(1.337.141)	(109.426)
31 Aralık 2016 itibariyle net defter değeri	1.018.492	23.998

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	1.324.884	103.661
Alımlar	248.982	62.680
Çıkışlar	-	(573)
	1.573.866	165.768
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(950.006)	(78.134)
Dönem gideri	(161.886)	(13.925)
Çıkışlar	-	79
	(1.111.892)	(91.980)
31 Aralık 2015 itibariyle net defter değeri	461.974	73.788

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 280.971 TL (2015: 175.811) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

12.a Uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	58.643	66.581
Yıllık izin karşılığı	41.158	-
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı(*)	536.830	3.536.830
Kartal arsa bedeli karşılığı(**)	5.279.624	5.279.624
	5.916.255	8.883.035

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle, Şirketin lehine devam eden 5 adet 959.381 TL tutarında dava ve icra takibi, Şirket'in aleyhine devam eden 12 adet 14.437.453 TL tutarında dava ve icra takibi bulunmaktadır. Şirket aleyhine açılan 2 adet 14.000.000 TL tutarındaki dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz sürecindedir. Şirket, aleyhine açılan davaların 536.830 TL'sine karşılık ayırmıştır.

(**) Referans Kartal Kordonboyu projesi için 23 Ocak 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 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

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.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 4.297,21 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2015: 4.092,53 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6,90 enflasyon oranı ve %10,60 iskonto oranı varsayımına göre, %3,46 (31.12.2015: %4,72) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	66.581	86.103
Cari hizmet maliyeti	36.712	19.294
Faiz maliyeti	7.324	9.471
Ödenen kıdem tazminatı	(53.328)	-
Aktüeryal kazanç (kayıp)	1.354	(48.287)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	58.643	66.581

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

12.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		1.159.445.900		701.079.450
-TL	595.934.000	595.934.000	235.500.000	235.500.000
-ABD\$	160.125.000	563.511.900	160.125.000	465.579.450
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		1.159.445.900		701.079.450

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

12.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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası'ndaki Seyir Terası'nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin yıllık 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhüdünde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası'nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket'e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıl olup, 31 Mart 2016 tarihinde sona ermiştir.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %90'dır. Ofis binasının tamamı ve Lojistik binanın 1 katı 2009 yılında satılmıştır.

Ankara Dışkapı Mağaza

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. Şirket'e 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 düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı hesaplanarak Şirket'e ait gayrimenkule bağlı hakkın değeri 37.564.015 TL olarak belirlenmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2016 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 138/200 hissesine, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 31 Aralık 2016 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 242DNIID pafta, 842 ada, 3 parselde kayıtlı 18554,58 m² arsanın 73639/2650928 hissesi, çevre arsaları da kapsayacak şekilde büyük bir alanda proje geliştirmekte olan Batıbeyler Yapı San Tic Ltd. Şti. firmasına %44 hisse ile kat karşılığı olarak verilmiş olup 18 Nisan 2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve 15 Eylül 2015 tarihinde de Düzenleme Şeklinde Tadil Sözleşme imzalanmıştır. Proje ile ilgili Batıbeyler Yapı San.Tic.Ltd.Şti. tarafından imar plan düzenleme çalışmaları tamamlanmış olup projeye ilişkin yapı ruhsatları 26 Aralık 2016 tarihinde alınmıştır. Projenin inşaatına başlanmıştır.

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 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 İşii" 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 İşii" 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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.

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.

13. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (*)	106.150.347	77.217.126
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.796.940	1.278.018
Peşin ödenen sigorta giderleri	73.933	42.819
İş avansları	15.000	18.500
	108.036.220	78.556.463

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

13. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(**)	62.484.232	41.617.675
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.372.268	1.435.576
	63.856.500	43.053.251
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	800.490	2.172.758

(*) Şirket'in 29 Mayıs 2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e 19.845.000 TL hasılat payı ödemesi yapılmıştır. Şirket, 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 ortaklığına devam eden projeleri kapsamında toplam 86.305.347 TL avans ödemesinde bulunmuştur.

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

(***) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31 Temmuz 2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 1.372.268 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan rezidanslar "Diğer duran varlıklar" hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Diğer varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	-	2.078.784
Devreden KDV	21.031.923	17.614.784
Verilen depozito ve teminatlar	825.862	825.862
Peşin ödenen stopaj giderleri	9.191	58.517
	21.866.976	20.577.947
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	14.309.403	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(977.809)	(691.621)
	13.331.594	13.617.782

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidans önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortisman tabi tutmuştur. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 286.188 TL tutarındaki amortisman gideri satışlarına maliyetine eklenmiştir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Alınan depozito ve teminatlar	197.883	135.203
-------------------------------	---------	---------

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personele borçlar	118.060	86.629
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	83.333	26.979
	201.393	113.608

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Özkaynaklar

16.a Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	141.721	141.721
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Cihat Bilge Denge	--	--	7	7
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780.000	42.780.000
	%100	%100	124.000.000	124.000.000

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

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

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

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hisse senedi ihraç primleri	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(2.216)	(862)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Özkaynaklar (devamı)

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513

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

16.e Geçmiş yıllar karları / zararları

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

(*) Finansal tablolarını SPK'nın Seri II No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartlarına göre hazırlayan ve raporlayan Şirket, 1 Ocak 2016 tarihli mali tablolarından başlamak üzere, muhasebe politikasında değişiklik yaparak, bilançoda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini; TMS 40 kapsamında, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile değerlemiştir.

17. Hasılat ve satışların maliyeti

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Konut satışları	4.599.683	-
Kira gelirleri	6.520.355	18.624.929
Proje hasılat gelirleri	2.238.756	18.037.317
Diğer gelirler	1.372.268	1.372.268
Hasılat	14.731.062	38.034.514
Satılan konutların maliyeti	(1.854.776)	-
Diğer duran varlıkların amortismanı	(286.188)	(286.188)
Brüt kar	(2.140.964)	286.188

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	745.439	347.452
Genel yönetim giderleri	8.630.174	6.894.290
	9.375.613	7.241.742

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	186.230	176.036
Reklam tanıtım giderleri	367.942	-
Satış komisyon giderleri	68.916	121.241
Ofis giderleri	116.564	50.175
Diğer	5.787	-
	745.439	347.452

Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.738.035	1.802.969
Bakım onarım giderleri	1.204.624	1.760.407
Vergi, resim ve harç giderleri	1.265.388	737.203
Abone ve aidat giderleri	1.668.016	1.180.353
Danışmanlık giderleri	234.838	162.455
Sigorta giderleri	159.838	137.163
Ofis giderleri	458.067	124.980
Huzur hakkı giderleri	162.189	154.465
Kira giderleri	25.955	98.244
Dava icra ve noter giderleri	163.319	406.599
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 12.a)	-	19.294
Yıllık izin karşılığı	41.158	-
Amortisman ve itfa payı	259.177	175.811
Bağış	1.175.805	-
Diğer	73.765	134.347
	8.630.174	6.894.290

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	4.007.358	4.136.990
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	3.620.434	2.866.800
Reeskont gelirleri	3.922.485	862.411
Konusu kalmayan karşılıklar	3.010.126	
Diğer	31.400	292
	14.591.803	7.866.493
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	3.912.096	4.227.410
Reeskont giderleri	1.183.364	3.783.965
Diğer	141.075	445
	5.236.535	8.011.820

20. Finansman gelirleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı gelirleri	8.107.085	13.474.126
Faiz gelirleri	61.270	390.115
	8.168.355	13.864.241

21. Finansman giderleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı giderleri	72.920.449	79.783.531
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	5.147.178	25.885.699
Komisyon ve katılım giderleri	656.543	385.637
	78.724.170	106.054.867

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. 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.

23. Pay başına kazanç ve kayıp

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Net dönem zararı	30.750.491	48.557.745
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kayıp	0,25	0,39

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. 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 Aralık 2016							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
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	-

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

(**) Biskon Yapı A.Ş.'ne olan kısa vadeli 899.066 TL tutarındaki ticari borç, Referans Güneşli projesi için hakediş tutarından oluşmaktadır.

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 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.	-	922.888	-	2.779.992	102.594	25.955	-	158.967
Diğer ilişkili şirketler								
Biskon Yapı A.Ş.	9.707.015	-	-	840.441	-	-	2.238.756	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	10.616.381	-	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	9.043	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	1.272.974	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	86.311	-	-	2.241.642	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	333.970	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.(***)	3.870.011	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	4.348	-	-	-	-	-	-
	24.193.407	2.629.534	-	3.620.433	2.344.236	25.955	2.238.756	158.967

(*) 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 finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

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

(***) İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin 2016 yılı elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. Elektrik bedeli Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne yansıtılmaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2015								
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.	-	411.906	-	2.646.395	-	98.244	-	8.227.243
Diğer ilişkili şirketler								
Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	85.173	4.571.348	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş.	40.053.939	1.473.461	-	-	-	-	18.037.317	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	8.511.040	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	294.106	-	-	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	86.261	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	1.072.160	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	45.430	-	-	-	2.502.465	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	84.009	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	1.473	-	-	-	-	-	-
	48.610.409	3.129.270	-	2.731.568	7.367.919	98.244	18.037.317	8.227.243

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	331.124	318.979

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kiler Holding A.Ş. ("Kiler Holding")

Şirket, ana hissedarı olan Kiler Holding A.Ş.'den 922.888 TL tutarında ofis harcamalarına katılım payı faturası ve 25.955 TL kira faturası almıştır.

Şirket, Kiler Holding A.Ş.'ne alacak bakiyesi için 2.779.992 TL vade farkı faturası, 102.594 TL tutarında ofis kirası faturası ile 158.967 TL tutarında gider yansıtma faturası düzenlenmiştir.

Biskon Yapı A.Ş. ("Biskon Yapı")

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 inşaat işleri hariç, finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında 2016 yılında gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı 2.238.756 TL'dir. (2015: 18.037.317 TL)

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

8 Eylül 2014 tarihinde İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Köyü, 245DS2C Pafta, 2339 ada, 13 Parsel no'lu, 9.234,52 m² yüz ölçümüne sahip, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan "Referans Güneşli" projesi için Biskon Yapı A.Ş. ile "Müteahhithik Sözleşmesi" imzalanmıştır. 2016 yılında proje ile ilgili Biskon Yapı A.Ş.'den 8.667.903 TL tutarında hakediş faturası, merkez ofis kurulum işleri için 1.039.112 TL tutarında fatura alınmıştır.

Şirket Biskon yapı A.Ş.'ne 2016 yılında 840.441 TL tutarında vade farkı faturası düzenlemiştir.

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

Şirket'in Sapphire projesinin AVM ve diğer ticari alanlarının kiralanması ve işletilmesi için Safir Çarşı, Şirket ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 21.07. 2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu hizmetler için Şirket, AVM'nin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan komisyon ücreti ödemektedir. Şirket, 2016 yılı içinde Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeye istinaden gerçekleştirdiği işletme ve kiralama faaliyetlerinden 2.241.642 TL (2015: 2.502.465 TL) gelir payı elde etmiştir. Şirket'in ofis elektrik ve su kullanımı için Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den 86.311 TL tutarında fatura alınmıştır.

Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi

İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi, Şirkete ait Sapphire projesinin site yönetimini üstlenmiştir. Şirket 2016 yılı içinde, İstanbul Sapphire Rezidans, AVM ve Ana Gayrimenkul Site Yönetimi'ne 1.272.974 TL (2015:1.072.160 TL) tutarında aidat ödemesi yapılmıştır.

KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.

KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.19 Temmuz 2000 tarihinde Taşyapı İnşaat Mühendislik Mimarlık ve Ticaret Ltd.Şti. unvanı ile kurulmuştur. 26 Haziran 2008 tarihinde KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti. olarak unvan değişikliği yapılmıştır. Faaliyet konusu inşaat yapımı olan KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'den 2016 yılında 9.043 TL tutarında bina tamir bakım faturası alınmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.

Şirket, 15.11.2012 tarihinde Zonguldak ili merkez ilçesi Mithatpaşa mahallesinde bulunan arazi üzerinde inşa edilecek Zonguldak AVM proje kapsamındaki tüm inşaat işlerinin yapımı için Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti. ile İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalamıştır. 2016 yılı içerisinde proje ile ilgili 10.616.381 TL hakediş faturası alınmıştır.

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi

Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi Esenyurt Kiler Lojistik Merkezinin site yönetimini yürütmektedir. Şirket 2016 yılında kirada olmayan kendi mülkleri için site yönetimine 333.970 TL aidat ödemesi yapmıştır.

Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.

Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş. 12 Eylül 2011 tarihinde kurulmuştur. Seyahat acentesi faaliyetleri.(hava yolu, deniz yolu, kara yolu, demir yolu ulaşımı için bilet rezervasyon işlemleri ve bilet satışı, seyahat, tur, ulaşım ve konaklama hizmetlerinin toptan veya perakende satışı) olan şirketin sermayesi 5.000.000 TL'dir. 2016 yılı içerisinde 4.348 TL seyahat ve konaklama hizmeti alınmıştır.

Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.

Şirketin ana faaliyet konusu elektrik enerjisi dağıtımı ve perakende veya toptan satışlarıdır. Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi'nin %100 oranında bağlı ortaklığıdır. Kiler Holding A.Ş., Doğu Aras Enerji Yatırımları Anonim Şirketi'nin %51 hissesine sahiptir.

İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin 2016 yılı elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. 2016 yılında 3.870.011 TL tutarında elektrik alınmış ve tamamı Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne yansıtılmıştır.

25. 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.

Likidite riski

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Finansal borçlar	519.065.940	580.004.500	79.462.317	240.967.851	259.574.332
Ticari borçlar	10.541.403	10.717.813	9.512.376	1.205.437	-
Diğer borçlar	191.554	191.554	191.554	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	529.798.897	590.913.867	89.166.247	242.173.288	259.574.332

31 Aralık 2015

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

Faiz oranı riski

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

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

2016 (%)	ABD\$	EUR	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%1,02	-	%9,00
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%5,99	%3,84	%15,75
Ticari borçlar	%1,28	-	%12,85
2015 (%)	ABD\$	EUR	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%0,96	--	%11,98
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%7,31	--	%8,18
Ticari borçlar	%1,37	--	%11,19

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	427.908.001	271.851.452

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.141.410	509.776	2.535.067	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	1.264.628	2.700	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.700)	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	945.923	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(945.923)	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
31 Aralık 2016 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	21.406.038	512.476	2.535.067	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

31 Aralık 2015	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(7.653.271)	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	31.585.844	431.908	886.995	72.323
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(7.650.571)	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	43.656.459	2.700	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.700)	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	808.673	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(808.673)	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
31 Aralık 2015 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	75.242.303	434.608	886.995	72.323

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Grup 1	-	-
Grup 2	1.264.575	9.649.457
Grup 3	19.386.611	22.368.295
	20.651.186	32.017.752

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

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

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

b. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
0-3 ay arası	-	2.700
3-12 ay arası	1.267.328	43.656.459
	1.267.328	43.659.159

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

c. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

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 borçlarının döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar	309.337	394.568
Yükümlülükler	(338.396.815)	(273.046.883)
Net yabancı para pozisyonu	(338.087.478)	(272.652.315)

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 Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

31 Aralık 2015	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	80.000	-	232.608
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	12.699	9.611	67.463
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	-	94.497
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	125.199	9.611	394.568
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	125.199	9.611	394.568
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	41.307.740	-	120.106.384
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.750.385	-	5.089.420
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	43.058.125	-	125.195.804
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	50.849.869	-	147.851.079
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	50.849.869	-	147.851.079
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	93.907.994	-	273.046.883
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(93.782.796)	9.611	(272.652.315)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(93.815.296)	9.611	(272.746.812)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 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 korununan 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 korununan 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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam finansal borçlar (dipnot 4)	519.065.940	346.121.372
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(2.548.062)	(959.318)
Net finansal borç	516.517.878	345.162.054
Özkaynaklar toplamı	789.817.764	759.068.627
Yatırılan sermaye	1.306.335.642	1.104.230.681
Net finansal borç / yatırılan sermaye oranı	40%	31%

Finansal enstrümanların makul değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Parasal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.730.000	693.521.000

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	19.480.000	605.611.000

26. Bilanço sonrası olaylar

Yoktur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. 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 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.548.062	959.318
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.186.321.131	914.016.306
C	İştirakler	Md.24/(b)	155.006.136	151.720.419
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		46.713.853	96.051.173
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.390.589.182	1.162.747.216
E	Finansal Borçlar	Md.31	510.758.976	334.923.192
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	8.306.964	11.198.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	789.817.764	759.068.627
	Diğer Kaynaklar		81.705.478	57.557.217
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.390.589.182	1.162.747.216
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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)	19.001	67.463
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	26.082.714	11.532.717
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.105.275	24.452.272
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda 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 Aralık 2016 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	85%	79%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	11%	13%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	2%	1%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	68%	49%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10