

# **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak – 30 Eylül 2017  
ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar**

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

#### Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-14
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	15-16
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	16
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	17
6. İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR.....	17
7. STOKLAR .....	17-18
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	18-19
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	19-20
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	20
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	21
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	22-25
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25-26
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-31
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR .....	31-32
16. ÖZKAYNAKLAR .....	32-33
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	33
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	34
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	35-38
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	39-42
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	43-44
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	44

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	5	17.363.824	4.719.566	1.007.457
Finansal yatırımlar		-	-	-
Ticari alacaklar		-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	16.291.879	20.264.910	74.223.170
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	255.943.882	9.356.458	434.608
Stoklar	7	375.442.762	362.776.209	195.259.423
Peşin ödenmiş giderler		-	-	-
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	27.102.984	123.588.748	25.283.076
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	5.801.683	2.141.695	37.443.859
Diğer dönen varlıklar	8	14.818.464	30.742.573	22.713.308
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>712.765.478</b>	<b>553.590.159</b>	<b>356.364.901</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Finansal yatırımlar		2.500	2.500	2.500
Ticari alacaklar		-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	1.360.710	1.141.128	1.255.881
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	138.757.197	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	157.863.735	155.003.636	151.717.919
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	879.063.373	752.344.908	644.898.201
Maddi duran varlıklar	13	1.761.461	1.018.492	461.974
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.330	23.998	73.788
Diğer duran varlıklar		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	8	3.424.936	13.331.594	13.617.783
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.182.246.242</b>	<b>922.866.256</b>	<b>812.028.046</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.895.011.720</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>1.168.392.947</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-	-
-Banka kredileri	10	91.500.375	92.312.076	77.886.220
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-	-
-Banka kredileri	10	162.281.682	216.529.665	99.708.379
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	2.857.596	5.354.935	4.578.959
Ticari borçlar		-	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	2.879.030	3.697.716	734.902
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		29.983.783	33.260.135	4.737.345
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	432.099	317.065	158.264
Diğer borçlar		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		366.344	226.646	835.369
Ertelenmiş gelirler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	227.688.465	123.123.395	45.543.057
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	204.397	197.883	135.202
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>518.193.771</b>	<b>475.019.516</b>	<b>234.317.697</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Uzun vadeli borçlanmalar				
-Banka Kredileri	10	293.745.308	201.917.235	157.328.593
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	70.188	2.952.029	6.619.221
Uzun vadeli karşılıklar		-	-	-
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	263.822	132.926	69.597
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.816.456	5.816.456	8.816.454
Ertelenmiş gelirler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	42.493.370	800.490	2.172.758
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>342.389.144</b>	<b>211.619.136</b>	<b>175.006.623</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
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)		-	-	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	(65.469)	(2.216)	(862)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	-	-
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)		-	-	-
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	530.253.256	499.502.765	450.945.020
Net dönem karı veya zararı		244.674.294	30.750.490	48.557.745
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.034.428.805</b>	<b>789.817.763</b>	<b>759.068.627</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.895.011.720</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>1.168.392.947</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak – 30 Eylül 2017 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.2017- 30.09.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden geçmemiş 01.01.2016- 30.09.2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 01-07-2017- 30.09.2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 01-07-2016- 30.09.2016
Hasılat	3		356.813.207	11.833.199	9.493.347	6.823.091
Satışların maliyeti (-)	3		(109.686.208)	(2.069.417)	(1.947.133)	(1.926.323)
<b>Brüt kar (zarar)</b>			<b>247.126.999</b>	<b>9.763.782</b>	<b>7.546.214</b>	<b>4.896.768</b>
Pazarlama giderleri (-)			(2.312.214)	(557.767)	(702.231)	(158.515)
Genel yönetim giderleri (-)			(6.996.910)	(6.195.640)	(1.378.512)	(2.934.513)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı			49.065.815	-	(37.851)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler			20.810.052	11.771.882	4.913.512	1.271.452
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)			(20.400.433)	(3.253.422)	1.480.100	(1.440.482)
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>			<b>287.293.309</b>	<b>11.528.835</b>	<b>11.821.232</b>	<b>1.634.710</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11		2.851.540	1.725.812	689.793	262.629
Yatırım faaliyetlerinden gelirler			-	-	-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>			<b>290.144.849</b>	<b>13.254.647</b>	<b>12.511.025</b>	<b>1.897.339</b>
Finansman gelirleri			11.506.558	8.048.080	(3.700)	63.580
Finansman giderleri (-)			(56.977.113)	(19.807.223)	(19.456.459)	(13.272.792)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>			<b>244.674.294</b>	<b>1.495.504</b>	<b>(6.949.134)</b>	<b>(11.311.873)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)</b>	17		<b>244.674.294</b>	<b>1.495.504</b>	<b>(6.949.134)</b>	<b>(11.311.873)</b>
<b>Dönem karı (zararı)</b>			<b>244.674.294</b>	<b>1.495.504</b>	<b>(6.949.134)</b>	<b>(11.311.873)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>						
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>						
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)			(63.253)	18.669	(142.875)	(2.975)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>						
<b>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)</b>						
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)			-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>			<b>244.611.041</b>	<b>1.514.173</b>	<b>(7.092.009)</b>	<b>(11.314.848)</b>
<b>Pay başına kazanç (kayıp)</b>	18		<b>1,97</b>	<b>0,01</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(0,09)</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak – 30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar			
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	Toplam özkaynaklar
<b>01.01.2016 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(862)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>450.945.020</b>	<b>48.557.745</b>	<b>759.068.627</b>
Transferler	-	-	-	-	-	48.557.745	(48.557.745)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	18.669	-	-	-	1.495.504	<b>1.514.173</b>
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>30.09.2016 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>17.807</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>499.502.765</b>	<b>1.495.504</b>	<b>760.582.800</b>
<b>01.01.2017 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(2.216)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>499.502.765</b>	<b>30.750.491</b>	<b>789.817.764</b>
Transferler	-	-	-	-	-	30.750.491	(30.750.491)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(63.253)	-	-	-	244.674.294	<b>244.611.041</b>
<b>30.09.2017 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(65.469)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>530.253.256</b>	<b>244.674.294</b>	<b>1.034.428.805</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihlerinde sona eren  
ara hesap dönemlerine ait nakit akış tabloları  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

Dipnot Referan sları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2016
	30.09.2017	30.09.2016
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>112.073.406</b>	<b>54.531.069</b>
Dönem Karı (Zararı)	244.674.291	1.495.504
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(712.417)</b>	<b>3.085.829</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13, Not.8 363.933	388.068
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.15 37.641	-
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	-	(2.613.759)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.10 (11.506.558)	(3.853.565)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.10 56.977.113	2.060.375
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	(647.288)	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.6 5.980.096	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12 (49.065.814)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not.11 (2.851.540)	(1.725.812)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	-	8.830.522
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(143.352.541)</b>	<b>49.979.184</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6 (387.571.268)	34.800.008
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	15.924.110	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.7 (7.680.002)	1.854.776
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(3.447.750)	2.000.814
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	139.698	(501.718)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.9 92.825.776	83.134
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.9 146.257.950	13.122.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not.15 208.289	42.470
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	-	(1.446.604)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	(9.344)	23.629
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>100.609.333</b>	<b>54.560.517</b>
Alınan Faiz	11.506.558	23.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(42.485)	(53.328)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(73.841.244)</b>	<b>(102.865.728)</b>
Alınan Faiz	-	-
İştirakler ve/ veya İş Ortaklıkları Pay Alım veya Sermaye Arttırım Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışlar	-	(1.808.813)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.13 (1.036.133)	(847.556)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13 -	81.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13 30.645.091	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.13 (103.450.202)	(102.369.312)
Alınan Temettüleri	-	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler	-	2.078.784
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(25.587.904)</b>	<b>50.980.441</b>
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.10 470.857.039	277.218.630
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.10 (439.467.830)	(198.956.636)
Ödenen Faiz	Not.10 (56.977.113)	(27.281.553)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>12.644.258</b>	<b>2.645.782</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>12.644.258</b>	<b>2.645.782</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4.719.566</b>	<b>959.318</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>17.363.824</b>	<b>3.605.100</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

---

### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 45 kişidir (31 Aralık 2016: 29).

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

### **Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:**

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Şeker Gayrimenkul") 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari 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 alışveriş merkezi ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul portföyünde yer alan 10 Ağustos 2012 tarihinde hizmete açılan SERA AVM'yi barındırmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesini 75.150.000 TL bedelle ana ortağı Kiler Holding A.Ş.'den satın almıştır.

### **Müşterek Antlaşmalar :**

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. Kartal Projesi Ortak Girişimi unvanlı iki farklı adi ortaklığı mevcuttur.

### **Finansal tabloların onaylanması:**

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.1 sayılı "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.

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

#### 2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Eylül 2017 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
		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016		
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. 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.

#### 2.3. Müşterek Antlaşmalar :

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. Kartal Projesi Ortak Girişimi** ünvanlı iki farklı adi ortaklığı mevcuttur. Söz konusu adi ortaklıklar şirketin finansal tablolarına Türkiye Finansal Raporlama Standardı ( TFRS ) 11 " Müşterek Anlaşmalar " standardı uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi ile dahil edilmiştir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

---

### 2.4. 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.

### 2.5. İşletmenin Sürekliliği

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

### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ("YAG") muhasebeleştirilmesindeki değişim**

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

#### YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

#### Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

---

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer 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 kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi 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 oluştuğu 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 elde 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 oluştuğu 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 durumda 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 tamamlanmaya kadar maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır. Şirket'in karşılaştırma amacıyla sunmuş olduğu finansal tablolarda bazı sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. Söz konusu değişiklikleri Şirket'in faaliyet sonuçlarına etkisi bulunmamaktadır.

Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında yapmış olduğu sınıflamalar aşağıdaki gibidir.

- 31.12.2016 tarihli finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yer alan yapım aşamasındaki inşaat projelerinin, 257.887.753 TL tutarındaki satım amaçlı kısmı Stoklar içerisinde sınıflandırılmıştır.
- 31.12.2015 tarihli finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yer alan yapım aşamasındaki inşaat projelerinin, 88.516.191 TL tutarındaki satım amaçlı kısmı Stoklar içerisinde sınıflandırılmıştır.

Ayrıca, Şirket'in önceki dönem finansal tabloları aşağıda detaylı olarak açıklanan nedenlerden dolayı TMS 8 muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur.

- Şirket'in daha önce konsolidasyona dahil etmediği %99'na sahip 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 (Kartal İller Bankası) adi ortaklıklarının TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardına göre oransal konsolidasyona tabi tutmasının etkisi,

Söz konusu düzeltmeler ve bu düzeltmelerin finansal tablolar üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir.

	<b>Önceden Raporlanan 31.12.2016</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2016</b>	<b>Düzenlemelerin Net Etkisi 31.12.2016</b>
Dönen Varlıklar	258.117.100	553.590.159	295.473.059
Stoklar (*)	104.888.456	362.776.209	257.887.753
Diğer	153.228.644	190.813.950	37.585.306
Duran Varlıklar	1.132.472.082	922.866.256	(209.605.826)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (*)	961.950.734	752.344.908	(209.605.826)
Diğer	170.521.348	170.521.348	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.390.589.182</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>85.867.233</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

	<i>Önceden Raporlanan 31.12.2016</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2016</i>	<i>Düzenlemelerin Net Etkisi 31.12.2016</i>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	389.185.409	475.019.516	85.834.107
Uzun Vadeli Yükümlülükler	211.586.009	211.619.135	33.126
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>789.817.764</b>	<b>789.817.764</b>	-
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	789.817.764	789.817.764	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.390.589.182</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>85.867.233</b>

	<i>Önceden Raporlanan 31.12.2016</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş 31.12.2016</i>	<i>Düzenlemelerin Net Etkisi 31.12.2016</i>
Brüt Kar / (Zarar)	12.590.098	12.590.098	-
Esas Faaliyet Kar / (Zararı)	101.729.753	101.729.753	-
Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı	101.306.306	101.306.306	-
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>30.750.491</b>	<b>30.750.491</b>	-
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	30.750.491	30.750.491	-

Şirketin 31.12.2016 tarihi itibari ile TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardına göre oransal konsolidasyona tabi tutmasının etkisinin detayı ise aşağıdaki gibidir.

<b>Düzeltilme Etkisi</b>	<b>31.12.2016</b>
Stoklar (*)	48.281.927
Diğer Varlıklar	37.585.306
<b>Toplam Aktif</b>	<b>85.867.233</b>
Toplam Borçlar	85.867.233
Özkaynak	-
<b>Toplam Pasif</b>	<b>85.867.233</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(\*) Yukarıdaki açıklanan düzeltmeler ve tasnifler sonucunda ise şirketin Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin proje bazlı detayı ise aşağıdaki gibidir.

	31.12.2016	Birleşmeden	Stoklara	Yeniden	Düzeltilmelerin
	Önceden	Gelen	Tasnif Olan	düzenlenmiş	Etkisi
	raporlanan			31.12.2016	31.12.2016
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	530.426.000	-	-	530.426.000	-
Esenyurt lojistik merkezi projesi	155.943.000	-	-	155.943.000	-
Zonguldak AVM projesi	-	-	-	-	-
Ankara mağaza	7.152.000	-	-	7.152.000	-
Referans Güneşli projesi	41.268.903	-	(41.268.903)	-	(41.268.903)
Zonguldak AVM projesi	32.383.495	-	-	32.383.495	-
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	-	81.000	-
Referans Kartal Towers projesi	103.145.949	29.165.395	(132.311.344)	-	(103.145.949)
Referans Kartal Panorada Projesi	61.630.506	-	(61.630.506)	-	(61.630.506)
Referans Bahçeşehir Projesi	403.762	19.116.532	(19.520.294)	-	(403.762)
Referans Kordonboyu Projesi	3.156.706	-	(3.156.706)	-	(3.156.706)
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	3.023.652	-	-	3.023.652	-
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	2.605.761	-	-	2.605.761	-
Referans Başakşehir Projesi	-	-	-	-	-
Seferihisar arsa	20.730.000	-	-	20.730.000	-
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Toplamı</b>	<b>961.950.734</b>	<b>48.281.927</b>	<b>(257.887.753)</b>	<b>752.344.908</b>	<b>(209.605.826)</b>

## 2.8. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

### 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 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"** : Standart Eylül 2016' da yayınlanmıştır. 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, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 9 "Finansal Araçlar" (Nihai Standart)**: Ocak 2017' de yayınlanan standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir.

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

---

TFRS 9; itfa edilmiş eğer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

**Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu tarafından yayınlanmış ancak KGK tarafından yayınlanmamış standart ve yorumlar.**

- **UFRSYK 22 “Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları”** Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için işlem tarihinin peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacağına açıklık getirmektedir. Standart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü”** Değişiklikler Haziran 2016’ da yayınlanmıştır. 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Nakde Dayalı Hisse Bazlı Ödemelerin ölçüm esaslarını vebir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi”**: UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenküllerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkül grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Standart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRYK 23 “Gelir Vergisi İşlemlerine ilişkin belirsizlikler”**: UMSK tarafından gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere UFRYK 23 Yorumunu yayımlanmıştır. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRS 16 “Kiralama İşlemleri”**: UMS 17 standartının yerine geçmek üzere Ocak 2016’da yayımlanmıştır. Kiracı konumundaki işletmeler için faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını bir çok durumda ortadan kaldırmaktadır. Kiralayan konumundaki işletmelerin muhasebeleştirme politikaları UMS17 ile büyük oranda aynıdır. UFRS 16, Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat Standartı ile birlikte uygulanmak şartı ile erken uygulamaya izin vermektedir. Finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.
- **UFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**: UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme, ölçüm, sunum ve açıklama konularında ilkeleri belirlemek amacıyla UFRS 17’yi yayımlanmıştır. Standardın amacı şirketlerin bu tür sözleşmelerin doğrulukla amaca uygun sunumunu sağlamaktır. Standart 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket finansal tablolarına herhangi bir etkisi olmayacaktır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

---

- **UMS 7 Nakit Akış Tabloları Standardında Değişiklikler:** Bu değişikliklerle, finansman faaliyetleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UMS 7'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.
- **UMS 12 Gelir Vergileri Standardında Değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması:** Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığına, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulanması"**
- **UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"**
- **UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"**

### 2.9. Kullanılan Tahminler ve Varsayımlar

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

### 2.10. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

30 Eylül 2017 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	13.468.350	-	-	13.468.350	250.103.000
Ankara mağaza	209.096	-	-	209.096	7.152.000
Sapphire rezidans	331.784.751	(106.474.878)	-	225.309.873	6.341.804
Sapphire AVM ve seyir terası	2.369.598	-	-	2.369.598	530.426.000
Zonguldak AVM Projesi	1.612.563	-	-	1.612.563	85.094.020
Zonguldak Rezidans	4.204.800	(3.211.330)	-	993.470	1.838.983
Referans Bakırköy hasılat payı	3.052.048	-	-	3.052.048	-
Diğer gelirler	112.001	-	-	112.001	-
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	220.652
Referans Güneşli projesi	-	-	-	-	90.621.277
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	158.429.496
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	64.559.202
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	42.196.524
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	-	7.499.202
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	3.463.096
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	-	2.758.242
Referans Başakşehir Vadi Projesi	-	-	-	-	1.699.162
<b>Toplam</b>	<b>356.813.207</b>	<b>(109.686.208)</b>	<b>-</b>	<b>247.126.999</b>	<b>1.257.534.721</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

#### 4. Finansal tabloların büyüklüğü itibarı ile etkileyen önemli olay ve işlemler

30 Eylül 2017 itibarıyla Şirket, Sapphire rezidans satışlarından elde ettiği 331.784.751 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 10.401.982 TL tutarındaki kira gelirini, Referans Bakırköy projesinden 3.052.048 TL kar payı tutarını ve Kiler Holding A.Ş.'nin Esenyurt Kiler Lojistik merkezindeki depo mahiyetindeki 10,11,12,13 no'lu 4 adet bağımsız bölümün satışına ilişkin, 01.07.2015' den 30.06.2017 tarihine kadar oluşan kira tutarı olan 7.257.625 TL' sını gelir tablosuna yansıtmıştır. Ayrıca 20.730.000 TL maliyet bedeli ile yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde takip ettiği Seferihisar arsayı toplam 31.453.728 TL'ye satmış ve oluşan kar olan 10.723.728 TL'yi Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerin İçerisinde muhasebeleştirmiştir. Şirketin önceki yıllarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin altında, yapım aşamasındaki inşaat projeleri içerisinde yer alan Zonguldak Alışveriş Merkezi Projesi, 30.06.2017 tarihi itibarı ile tamamlanmış ve 31.12.2016 tarihli değerleme raporu ile belirlenen gerçeğe uygun değerine getirilmiştir. 30.09.2017 tarihi itibarı ile oluşan 44.582.004 TL'lik değer artışı gelir tablosu hesaplarında muhasebeleştirilmiştir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit	53.708	10.995
Bankalar	16.880.572	4.698.651
- Vadesiz mevduat	16.880.572	4.698.651
- Vadeli mevduat	-	-
Diğer hazır değerler	429.544	9.920
<b>Toplam</b>	<b>17.363.824</b>	<b>4.719.566</b>

### 6. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>255.943.882</b>	<b>9.356.458</b>
-Alıcılar	258.404.540	509.777
-Alacak Senetleri	2.700	8.846.681
-Alacak Reeskontu (-)	(2.463.358)	-
-Şüpheli Ticari Alacaklar	945.923	945.922
-Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(945.923)	(945.922)
<b>Uzun Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>138.757.197</b>	-
-Alıcılar	142.084.000	-
-Alacak Reeskontu (-)	(3.326.803)	-
<b>İlişkili Olmayan Ticari Alacaklar Toplamı</b>	<b>394.701.079</b>	<b>9.356.458</b>

### 7. Stoklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanan konutlar	5.085.186	99.535.743
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.352.713	5.352.713
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri (*)	365.004.863	257.887.753
	<b>375.442.762</b>	<b>362.776.209</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sapphire rezidansları	3.246.203	99.535.742
Zonguldak rezidasları	1.838.983	-
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
Referans Güneşli projesi	90.621.277	41.268.903
Referans Kartal Towers projesi	158.429.496	132.311.344
Referans Kartal Panorada Projesi	64.559.202	61.630.506
Referans Bahçeşehir Projesi	42.196.524	19.520.294
Referans Kordonboyu Projesi	7.499.202	3.156.706
Referans Başakşehir Vadi Projesi	1.699.162	-
<b>Toplam</b>	<b>375.442.762</b>	<b>362.776.209</b>

Yapım Aşamasındaki İnşaat Projelerinin 30.09.2017 tarihli hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem Başı 1 Ocak 2017	Giriş	Çıkış	Dönem Sonu 30 Eylül 2017
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (*)</b>				
Referans Güneşli projesi	41.268.903	49.352.374	-	90.621.277
Referans Kartal Towers projesi	132.311.344	26.118.152	-	158.429.496
Referans Kartal Panorada Projesi	61.630.506	2.928.696	-	64.559.202
Referans Bahçeşehir Projesi	19.520.294	22.676.230	-	42.196.524
Referans Kordonboyu Projesi	3.156.706	4.342.496	-	7.499.202
Referans Başakşehir Vadi Projesi	-	1.699.162	-	1.699.162
<b>Toplam</b>	<b>257.887.753</b>	<b>107.117.110</b>	<b>-</b>	<b>365.004.863</b>

(\*) Raporumuzun 2.07 bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket'in yapım aşamasındaki inşaat projeleri stoklar içerisinde yeniden sınıflandırılmıştır.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket' in stokları üzerinde 9.056.714 TL'lik finansman gideri aktifleşmiştir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 106.974.250 TL'dir.(31.12.2016:106.974.250 TL).

### 8. Diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
<b>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</b>	<b>14.818.464</b>	<b>30.742.573</b>
<i>Devreden KDV</i>	<i>11.901.837</i>	<i>29.774.164</i>
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>2.821.274</i>	<i>954.998</i>
<i>Peşin ödenen stopaj giderleri</i>	<i>13.861</i>	<i>13.412</i>
<i>İş Avansları</i>	<i>81.492</i>	<i>-</i>
<b>Toplam</b>	<b>14.818.464</b>	<b>30.742.573</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377.019	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(281.418)	(977.809)
Finansal Kiralama Yöntemi ile Alınanlar Diğer Duran varlıklar	337.779	-
Finansal Kiralama Yöntemi ile Alınanlar Amortismanı (-)	(8.444)	-
<b>Toplam</b>	<b>3.424.936</b>	<b>13.331.594</b>

(\*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. Şirket cari dönemde 4 adet rezidanstan 3 adetini satmıştır.

### 9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (*)	27.102.984	123.588.748
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5.623.223	1.897.716
Peşin ödenen sigorta giderleri	143.660	228.979
Personel avansları	34.800	15.000
<b>Toplam</b>	<b>32.904.667</b>	<b>125.730.443</b>

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar(**)	141.698.686	121.751.127
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (****)	84.846.222	-
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	1.143.557	1.372.268
<b>Toplam</b>	<b>227.688.465</b>	<b>123.123.395</b>

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	-	800.490
Gelecek Yıllara Ait Proje Satış Hasılatları (****)	42.493.370	-
<b>Toplam</b>	<b>42.493.370</b>	<b>800.490</b>

(\*) 30.09.2017 tarihi itibarı ile Şirket'in 29 Mayıs 2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e 27.102.984 TL avans ödemesi yapılmıştır.

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

(\*\*\*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31 Temmuz 2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 2 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. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelir 1.143.557 TL'dir. 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.

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

(\*\*\*\*) Referans Güneşli Projesi kapsamında faturalanan 16.008.270 TL'lik ve Kartal Towers Projesi kapsamında faturalanan 68.837.951 TL'lik satışlardan oluşmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Referans Başakşehir Vadi Projesi kapsamında faturalanan satışlardan oluşmaktadır.

#### 10. Finansal borçlar

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri		
- TL	60.684.126	26.075.711
- ABD\$	30.816.249	66.236.365
<b>Toplam</b>	<b>91.500.375</b>	<b>92.312.076</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
<b>Banka kredileri</b>	<b>162.281.682</b>	<b>216.529.665</b>
- TL	77.515.796	56.236.934
- ABD\$	84.765.886	159.876.641
- EUR	-	416.090
<b>Finansal kiralama borçları</b>		
- ABD\$	2.857.596	5.354.935
<b>Toplam</b>	<b>165.139.278</b>	<b>221.884.600</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
<b>Banka kredileri</b>	<b>293.745.308</b>	<b>201.917.235</b>
- TL	119.271.148	104.409.099
- ABD\$	174.474.160	97.305.609
- EUR	-	202.527
<b>Finansal kiralama borçları</b>		
- ABD\$	70.188	2.952.029
<b>Toplam</b>	<b>293.815.496</b>	<b>204.869.264</b>

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
TL banka kredileri	%14,86	%15,75
ABD\$ banka kredileri	%6,62	%5,99
EUR banka kredileri	%3,84	%3,84

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

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
0- 12 ay	256.639.653	314.196.677
1-5 Yıl	282.277.167	194.869.263
5 yıl üzeri	11.538.329	-
<b>Toplam</b>	<b>550.455.149</b>	<b>519.065.940</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 30.09.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016			
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	157.863.735	155.003.636			
<b>Sermayedeki pay oranı</b>					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Hasılat	17.357.396	15.267.031	5.663.099	4.567.243
Dönem zararı	5.703.079	3.451.624	1.379.584	525.258
<b>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın kar/zarar payı</b>	<b>2.851.540</b>	<b>1.725.812</b>	<b>689.793</b>	<b>262.629</b>

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
<b>Dönem başı iştirak maliyeti</b>	<b>155.003.636</b>	<b>77.149.568</b>
Gerçeğe uygun değer artışı (*)	-	74.568.350
<b>Yeniden Düzenlenmiş Dönem Başı İştirak Maliyeti</b>	<b>155.003.636</b>	<b>151.717.919</b>
Sermaye ödemesi/ avansı	-	1.808.813
Cari dönem zararından pay	2.851.540	1.725.812
Aktüryal'e giden	8.559	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>157.863.735</b>	<b>155.252.544</b>

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2017	İlaveler(**)	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2017
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	530.426.000	-	-	-	-	<b>530.426.000</b>
Esenyurt lojistik merkezi projesi	155.943.000	89.676.190	-	-	4.483.810	<b>250.103.000</b>
Zonguldak AVM projesi	-	37.852	-	40.474.164	44.582.004	<b>85.094.020</b>
Ankara mağaza	7.152.000	-	-	-	-	<b>7.152.000</b>
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (***)</b>						
Zonguldak AVM projesi (*)	32.383.495	13.077.220	-	(45.460.715)	-	-
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	(81.000)	-	-	-
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	3.023.652	439.444	-	-	-	<b>3.463.096</b>
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	2.605.761	152.481	-	-	-	<b>2.758.242</b>
Bahçelievler Ofis Projesi	-	67.015	-	-	-	<b>67.015</b>
<b>Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar</b>						
Seferihisar arsa	20.730.000	-	(20.730.000)	-	-	-
	<b>752.344.908</b>	<b>103.450.202</b>	<b>(20.811.000)</b>	<b>(4.986.551)</b>	<b>49.065.814</b>	<b>879.063.373</b>

(\*) Zonguldak AVM ve konut projesi 30.09.2017 tarihi itibari ile tamamlanmış olup, toplam 45.460.715 TL'lik maliyetin, rezidanslara düşen 4.986.551 TL'lik kısmı stokların içerisinde, AVM' ye düşen kalan kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisinde sınıflandırılmıştır.

(\*\*) 30 Eylül 2017 tarihi itibariyle, Şirket' in yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 1.678.256 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir.

(\*\*\*) Raporumuzun 2.07 bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket'in yapım aşamasındaki inşaat projeleri stoklar içerisinde yeniden sınıflandırılmıştır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	530.426.000 TL
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	250.103.000 TL
Ankara Mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	7.152.000 TL
Zonguldak Alışveriş Merkezi	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	85.094.020 TL
				<b>872.775.020 TL</b>

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
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>			
Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası	-	-	530.426.000
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	-	-	250.103.000
Ankara Mağaza	-	-	7.152.000
Zonguldak Alışveriş Merkezi	-	-	85.094.020
			<b>872.775.020</b>

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirketin dönemler itibari ile proje bazlı yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>		
Sapphire AVM ve seyir terası	530.426.000	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi binası	250.103.000	155.943.000
Ankara mağaza	7.152.000	7.152.000
Zonguldak AVM	85.094.020	-
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>		
Zonguldak AVM Projesi	-	32.383.495
Beylikdüzü Kavaklı Projesi	-	81.000
Yakuplu 482 -88 Parsel Konut Projesi	3.463.096	3.023.652
Yakuplu 481-483-485-69 Parsel Konut Projesi	2.758.242	2.605.761
Bahçelievler Ofis Projesi	67.015	-
<b>Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar</b>		
Seferihisar arsa	-	20.730.000
	<b>879.063.373</b>	<b>752.344.908</b>

### 13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	2.355.633	133.424
Alımlar	1.034.334	1.799
Çıkışlar		
	<b>3.389.967</b>	<b>135.223</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	(1.337.141)	(109.424)
Dönem gideri	(291.365)	(13.469)
Çıkışlar	-	-
	<b>(1.628.506)</b>	<b>(122.893)</b>
<b>30 Eylül 2017 itibariyle net defter değeri</b>	<b>1.761.461</b>	<b>12.330</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibariyle 304.834 TL (30.09.2016: 207.706 TL ) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### 14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>		
Dava karşılığı	536.831	536.831
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.625	5.279.625
	<b>5.816.456</b>	<b>5.816.456</b>

(\*) 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 Umud Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m<sup>2</sup>, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m<sup>2</sup> ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m<sup>2</sup> hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

#### 14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		<b>1.288.814.013</b>		<b>1.159.445.900</b>
-TL	720.034.000	720.034.000	595.934.000	595.934.000
-ABD\$	160.125.000	568.780.013	160.125.000	563.511.900
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>1.288.814.013</b>		<b>1.159.445.900</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2016: %0).

#### 14.c Proje bilgileri

##### Tamamlanan projeler

##### İstanbul Sapphire

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

31.12.2011 tarihi itibarıyla toprak sahibi ile imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde inşaa edilen konutun %30'unu toprak sahibine teslim etmiş ve ilgili bölümlere düşen %70'lik arsa payını almıştır.

##### Beylikdüzü Çınarevler

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

##### Esenyurt Lojistik Merkezi

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

## **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

---

### **Ankara Dışkapı Mağaza**

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

### **Bakırköy Referans Projesi**

Şirket'in, ortağı olan Kiler Holding A.Ş.'nin %74 oranıyla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20.02.2012 tarihinde İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 Parselde bulunan 10.371,71 m<sup>2</sup> ve 1225 Ada 1 Parselde bulunan 2.732,26 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 13.073,97 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek meri imar planına göre 26.147,94 m<sup>2</sup> 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.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, projenin hasılat payı alacağı karşılığında, Biskon Yapı A.Ş.'den 2.876.000 TL tutarında teminat çeki almıştır. Ayrıca sözleşmenin teminatı kapsamında 26.08.2013 tarihinde Kiler Holding A.Ş.'den 37.564.015 TL'ye kadar garanti taahhünamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhünamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının %90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

### **Zonguldak Alışveriş Merkezi**

Toplam 6.268m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> 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 30.06.2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır.

### **Planlanan Projeler**

#### **Beylikdüzü E5:**

Şirket, 2.093 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine, 4.278,40 m<sup>2</sup> 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

#### **İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:**

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup, tamamı Şirket'e aittir. 49.949 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa nitelikli gayrimenkul, 08.12.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, arsanın satışına ilişkin protokol düzenlenmiş olup, satış bedelinin tamamının tahsil edilmiş ve tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

## **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

---

### **Devam eden projeler**

#### **Referans Güneşli Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde, "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşİ Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında, arsa sahibine 3.078 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, satılabilir ticaret alanı ise 7700 m<sup>2</sup>'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projenin 2017 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

#### **Beylikdüzü Kavaklı Arsası Projesi**

20.04.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı köyü, Çukurbosna mevkii, 242DNIID pafta, 344 ada, 1 parsel no'lu, 736,39 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul için Yüklenici firma Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi iptal edilerek, sözleşme kapsamında tevhit edilmiş olan arsadaki şirketimize ait hisse yüklenici firmaya satılmıştır.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m<sup>2</sup> ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m<sup>2</sup> 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) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşİ" 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 İşİ" 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.**

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

---

### **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 m<sup>2</sup> 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.

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 imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" ile, 23.12.2015 tarihinde duyurusunu yaptığımız 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 imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında tevhid işlemi tamamlanarak ilgili arsalar 482 ada 3 parsel ve 484 ada 12 parsel halini almıştır. Tevhid edilen 482 ada 3 parseldeki şirketimiz payı (1321067/3130903) ve 484 ada 12 parseldeki şirketimiz payı (2630587/3039637) ile diğer arsa maliklerine ait paylar üzerindeki hak ve faydalar devir edilmek suretiyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme konusu Arsa Satışı Karşılığı Kiler GYO A.Ş. hasılat paylaşım oranı %43'tür. 2017 içerisinde inşaatına başlanması ve sözleşme tarihinden itibaren 40 ayda tamamlanması hedeflenen proje kapsamında 1.200 daire ve 60 ticari ünitenin inşa edilmesi planlanmaktadır.

### **Yakuplu 483 Parsel Konut Projesi**

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Konut ve ticari alanlardan oluşacak projede Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı %50, inşaatın teslim süresi, arsanın net imar parseli halini almasının ardından başlamak üzere toplam 28 ay olarak belirlenmiştir.

### **Referans Başakşehir Vadi Projesi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KIPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri çalışmalarına başlanmıştır. Bu proje kapsamında, 30.06.2017 tarihinde 3 blok üzerinde 87 konut ve 63 ticari üniteden oluşan toplam 150 adet bağımsız bölüm için yapı ruhsatı alınmıştır.

#### Bahçelievler Ofis Projesi

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesiinde yer alan 3.696 m2 büyüklüğündeki 272 ada 2 numaralı parsel arsa üzerinde ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Işıl Turizm Sağlık Hizm.Taşımacılık Müşv.ve Tic.A.Ş. ile Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Kiler GYO A.Ş.'nin paylaşım oranı % 45, geliştirilecek projenin inşaat süresi ruhsat alımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir.

Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri çalışmalarına başlanmıştır.

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

##### 15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	224.258	176.506
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	207.841	140.559
	<b>432.099</b>	<b>317.065</b>

##### 15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	263.822	132.926
	<b>263.822</b>	<b>132.926</b>

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 4.732,48 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2016: 4.297,21 TL/yıl). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2017

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6,50 enflasyon oranı ve %11,20 iskonto oranı varsayımına göre, %4,00 (31.12.2016: %3,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

#### 16. Özkaynaklar

##### 16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
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
	<b>%100</b>	<b>%100</b>	<b>124.000.000</b>	<b>124.000.000</b>

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
	<b>126.511.211</b>	<b>126.511.211</b>

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 16.c Aktüeryal kayıp

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(65.469)	(2.216)

### 16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513

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

### 16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Geçmiş yıllar karları (zararları)	(31.481.546)	(62.232.035)
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (*)	533.489.762	533.489.762
<b>Yeniden düzenlenmiş geçmiş yıllar karları (zararları)</b>	<b>502.008.218</b>	<b>471.257.727</b>
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
<b>Toplam</b>	<b>530.253.256</b>	<b>499.502.765</b>

(\*) Finansal tablolarını SPK'nın 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. 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.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**18. Pay başına kazanç ve kayıp**

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Net dönem zararı	244.674.294	30.750.491
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
<b>Hisse başına kazanç / kayıp</b>	<b>1,97</b>	<b>0,25</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 19. İlişkili taraf açıklamaları

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

30 Eylül 2017							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa Vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa Vadeli	Kısa Vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>							
Kiler Holding A.Ş. (*)	15.204.655	-	-	-	-	(994)	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	27.102.984	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	(73.209)	-	-	-	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	(16.309)	-	-	-	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti. (**)	-	-	-	-	-	(126.432)	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (***)	-	-	-	-	-	(1.736.011)	-
Safir Çarşısı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (****)	630.300	1.360.710	-	-	-	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	546.442	-	-	-	-	(8.000)	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(1.000.054)	-
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	-	-	(7.539)	-
	<b>16.291.879</b>	<b>1.360.710</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.102.984</b>	<b>(2.879.030)</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade 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
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>							
<b>Ortaklar</b>							
Kiler Holding A.Ş.	19.386.611	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	19.845.000	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Kartal	-	-	-	-	36.343.632	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi)	-	-	-	-	-	(899.066)	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş.Ortak Girişimi Bahçeşehir	-	-	-	-	66.537.062	-	-
Safir Çarşısı 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)	-
Diğer ( Oransal Konsolidasyon % 1)	-	-	-	-	863.053	(561.109)	-
	<b>20.264.910</b>	<b>1.141.128</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123.588.748</b>	<b>(3.697.716)</b>	<b>-</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.2017 -30.09.2017							
	Hakedişler, alımlar(***)	Maddi Duran Varlık Alımı(****)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Haslat payı geliri(*)	Diğer gelirler (*****)
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	-	89.676.190	1.167.277	-	1.467.915	122.232	-	7.296.259
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Biskon Yapı A.Ş.	4.593.264	-	-	-	-	-	3.052.048	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	11.470.318	-	-	-	-	1.612.563	-	30.431
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1.092.163	-	184.145	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.953.105	-	72.001	-	-	2.247.366	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	3.901.911	-	-	-	-	-	-	-
	<b>23.010.761</b>	<b>89.676.190</b>	<b>1.423.423</b>	<b>-</b>	<b>1.467.915</b>	<b>3.982.161</b>	<b>3.052.048</b>	<b>7.326.690</b>

(\*) Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

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

(\*\*\*) Biskon Yapı A.Ş. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 4.593.264 TL tutarında Referans Güneşli projesine ilişkin hakediş faturası düzenlemiştir. Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hizm.Ltd.Şti.'nden 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 11.470.318 TL Zonguldak AVM projesine ilişkin hakediş faturası alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. Elektrik bedeli Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi'ne yansıtılmaktadır.

(\*\*\*\*) Şirket, Kiler Holding A.Ş.'den 30 Haziran 2017 tarihinde 89.676.190 TL tutarında, Esenyurt Lojistik Merkezinde bulunan 4 Adet bağımsız bölüm deponun alımını gerçekleştirmiştir.

(\*\*\*\*\*) Şirket, Kiler Holding A.Ş.'nin Esenyurt Kiler Lojistik merkezindeki 4 adet bağımsız bölümün satışına ilişkin olarak; 01.07.2015' den 30.06.2017 tarihine kadar oluşan 7.257.625 TL'lik kira tutarlarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	01.01.2016-30.09.2016							Diğer gelirler
	Hakedişler, alımlar(***)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri(*)	
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	-	569.010	-	2.235.696	66.351	25.955	-	116.740
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Biskon Yapı A.Ş.	9.031.901	-	-	840.441	-	-	1.714.036	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	4.750.052	-	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	961.677	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Tic.Ltd.Şti.	-	7.261	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	59.911	-	-	1.648.176	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	149.402	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	4.348	-	-	-	-	-	-
	<b>13.781.953</b>	<b>1.751.609</b>	<b>-</b>	<b>3.076.137</b>	<b>1.714.527</b>	<b>25.955</b>	<b>1.714.036</b>	<b>116.740</b>

(\*) Şirket'in 04.05.2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 30.09.2016 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarıdır.

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

(\*\*\*)Biskon Yapı A.Ş. 30.09.2016 tarihi itibarıyla 9.031.901 TL tutarında Referans Güneşli projesine ilişkin hakediş faturası düzenlemiştir. Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.'nden 30.09.2016 tarihi itibarıyla 4.750.052 TL Zonguldak AVM projesine ilişkin hakediş faturası alınmıştır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### Finansal araçlar

##### *Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları*

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

##### *Döviz kuru riski*

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	324.570.616	309.337
Yükümlülükler	(300.726.932)	(338.396.815)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>23.843.683</b>	<b>(338.087.478)</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

<b>30 Eylül 2017</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	49.541.700	-	175.977.073
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.769.164	-	9.836.347
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>52.310.864</b>	-	<b>185.813.420</b>
5. Ticari Alacaklar	39.063.426	-	138.757.195
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>39.063.426</b>	-	<b>138.757.195</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>91.374.290</b>	-	<b>324.570.616</b>
10. Ticari Borçlar	370.607	-	1.316.433
11. Finansal Yükümlülükler	33.243.726	84.604	118.439.733
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.809.188	-	6.426.417
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>35.423.521</b>	<b>84.604</b>	<b>126.182.583</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	49.138.355	-	174.544.350
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>49.138.355</b>	-	<b>174.544.350</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>84.561.876</b>	<b>84.604</b>	<b>300.726.932</b>
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	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>6.812.414</b>	<b>(84.604)</b>	<b>23.843.683</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu ( TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>6.812.414</b>	<b>(84.604)</b>	<b>23.843.683</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

<b>31 Aralık 2016</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
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	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>86.950</b>	<b>901</b>	<b>309.337</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>86.950</b>	<b>901</b>	<b>309.337</b>
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	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>67.492.771</b>	<b>112.157</b>	<b>237.936.651</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	28.488.758	54.591	100.460.164
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>28.488.758</b>	<b>54.591</b>	<b>100.460.164</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>95.981.529</b>	<b>166.748</b>	<b>338.396.815</b>
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	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(95.894.579)</b>	<b>(165.847)</b>	<b>(338.087.478)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(95.927.079)</b>	<b>(165.847)</b>	<b>(338.201.852)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

30 Eylül 2017	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.419.838	(2.419.838)	2.419.838	(2.419.838)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>2.419.838</b>	<b>(2.419.838)</b>	<b>2.419.838</b>	<b>(2.419.838)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(35.469)	35.469	(35.469)	35.469
5- EUR riskinden korunan kısım (-)				
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(35.469)</b>	<b>35.469</b>	<b>(35.469)</b>	<b>35.469</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>2.384.369</b>	<b>(2.384.369)</b>	<b>2.384.369</b>	<b>(2.384.369)</b>

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	17.363.824	4.719.566
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.285.034.054	1.252.041.459
C	İştirakler	Md.24/(b)	157.866.235	155.006.136
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		434.747.605	64.689.254
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>1.895.011.718</b>	<b>1.476.456.415</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	547.527.365	510.758.976
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.990.166	8.306.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.034.428.805	789.817.763
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		310.065.384	167.572.712
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>1.895.011.720</b>	<b>1.476.456.415</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.986.067	19.001
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	26.082.714
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.158.999	19.105.275
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	68%	85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	11%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	2%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	55%	68%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

### 22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.