

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2018  
hesap dönemine ait finansal tablolar**

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

#### Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-22
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	23-24
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	24
DİPNOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	25-27
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	27-28
DİPNOT 7	DİĞER BORÇLAR.....	28
DİPNOT 8	STOKLAR.....	28-29
DİPNOT 9	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	29-30
DİPNOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	31-33
DİPNOT 11	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	33
DİPNOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-39
DİPNOT 13	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	40
DİPNOT 14	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	40-41
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR .....	41
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR .....	41-42
DİPNOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	43
DİPNOT 18	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ ...	43
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	44
DİPNOT 20	FİNANSMAN GELİRLERİ .....	44
DİPNOT 21	FİNANSMAN GİDERLERİ.....	44
DİPNOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	44
DİPNOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	44
DİPNOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	45-48
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	49-57
DİPNOT 26	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	57
DİPNOT 27	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	58-59

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu (Bilanço)**  
**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016
	Dipnotlar			
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.188.051	18.255.702	4.719.566
Finansal yatırımlar		-	-	-
Ticari alacaklar				-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	16.864.609	5.554.093	20.264.910
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	503.105.673	222.085.194	9.356.458
Stoklar	8	382.449.616	424.808.343	362.776.209
Peşin ödenmiş giderler				-
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	13.762.253	-	123.588.748
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	13	4.674.390	5.424.552	2.141.695
Diğer dönen varlıklar	14	12.573.800	17.645.058	30.742.573
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>938.618.392</b>	<b>693.772.942</b>	<b>553.590.159</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Finansal yatırımlar		-	2.500	2.500
Ticari alacaklar				-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	-	-	1.141.128
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	-	110.467.311	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	9	118.397.997	96.134.449	88.733.498
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.124.751.000	968.881.913	752.344.908
Maddi duran varlıklar	11	2.248.580	2.404.778	1.018.492
Maddi olmayan duran varlıklar	11	15.832	9.565	23.998
Diğer duran varlıklar				-
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	14	3.038.735	3.116.852	13.331.594
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.248.452.144</b>	<b>1.181.017.368</b>	<b>856.596.118</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>	<b>1.410.186.277</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu (Bilanço)**  
**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016
	Dipnotlar			
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-	-
-Banka kredileri	5	93.882.323	101.724.488	92.312.076
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-	-
-Banka kredileri	5	206.711.382	201.146.192	216.529.665
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.211.482	3.511.400	5.354.935
Ticari borçlar		-	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	24	270.506	5.459.021	3.697.716
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6-24	12.106.440	34.828.371	33.260.135
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	377.795	421.052	317.065
Diğer borçlar		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	484.208	868.161	226.646
Ertelenmiş gelirler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	13	318.667.268	202.073.683	123.123.395
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	281.697	220.647	197.883
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>633.993.101</b>	<b>550.253.015</b>	<b>475.019.516</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Uzun vadeli borçlanmalar				
-Banka Kredileri	5	368.953.150	280.860.647	201.917.235
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	-	982.080	2.952.029
Uzun vadeli karşılıklar				
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.a	311.215	190.759	132.926
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	12.a	6.543.770	5.834.297	5.816.456
Ertelenmiş gelirler				
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	13	-	-	800.490
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>375.808.135</b>	<b>287.867.783</b>	<b>211.619.136</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	(18.549)	24.000	(2.216)
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	18.093.368	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	764.452.280	463.983.117	433.232.627
Net dönem karı veya zararı		144.230.990	313.095.671	30.750.490
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.177.269.300</b>	<b>1.036.669.512</b>	<b>723.547.625</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>	<b>1.410.186.277</b>

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2018-31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2017-31.12.2017
Hasılat	17	101.398.028	369.611.249
Satışların maliyeti (-)	17	(73.443.460)	(127.886.077)
<b>Brüt kar (zarar)</b>		<b>27.954.568</b>	<b>241.725.172</b>
Pazarlama giderleri (-)	18	(2.607.030)	(3.010.639)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(7.418.726)	(8.891.496)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	10	155.869.087	142.256.716
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	126.054.921	41.883.101
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(9.755.190)	(21.094.890)
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>		<b>290.097.630</b>	<b>392.867.964</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	9	22.269.751	7.289.449
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>		<b>312.367.381</b>	<b>400.157.413</b>
Finansman gelirleri	20	7.683.826	11.684.480
Finansman giderleri (-)	21	(175.820.217)	(98.746.222)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>		<b>144.230.990</b>	<b>313.095.671</b>
Vergi (gideri) / geliri	22	-	-
<b>Dönem karı (zararı)</b>		<b>144.230.990</b>	<b>313.095.671</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(42.549)	26.216
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>144.188.441</b>	<b>313.121.887</b>
Pay başına kazanç (kayıp)	23	1,16	2,52

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tabloları**  
**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
<b>01.01.2017 itibarıyla 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>30.750.490</b>	<b>789.817.763</b>
Muhasebe Politikalarındaki değişikliklere İlişkin Düzeltmeler ( Not 2.6)	-	-	-	-	-	(66.270.138)	-	-
<b>01.01.2017 itibarıyla Yeniden Düzenlenmiş bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(2.216)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>433.232.627</b>	<b>30.750.490</b>	<b>723.547.625</b>
Transferler	-	-	-	-	-	30.750.490	(30.750.490)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	26.216	-	-	-	313.095.671	313.121.887
<b>31.12.2017 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>463.983.117</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.036.669.512</b>
<b>01.01.2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>463.983.117</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.036.669.512</b>
<b>Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler</b>								
TFRS 15 (Not 2.3)	-	-	-	-	-	(200.095)	-	(200.095)
TFRS 9 (Not 2.3)	-	-	-	-	-	(3.388.558)	-	(3.388.558)
<b>Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>460.394.464</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.033.080.859</b>
Transferler	-	-	-	-	9.037.855	304.057.816	(313.095.671)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(42.549)	-	-	-	144.230.990	144.188.441
<b>31.12.2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(18.549)</b>	<b>-</b>	<b>18.093.368</b>	<b>764.452.280</b>	<b>144.230.990</b>	<b>1.177.269.300</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren  
ara hesap dönemlerine ait nakit akış tabloları  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

Dipnot Referan sları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>61.661.721</b>	<b>133.673.395</b>
Dönem Karı (Zararı)	144.230.990	313.095.671
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	144.230.990	313.095.671
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(135.478.339)</b>	<b>(48.117.205)</b>
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	693.275	455.931
Not.13	52.977	65.471
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	709.473	17.841
Not.15	1.401.577	227.101
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(833.705)	(11.684.480)
Not.10	44.716.849	98.746.222
Not.10	--	5.390.398
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	--	(420.532)
Not.6	(155.869.087)	(142.256.716)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(22.269.751)	(7.289.449)
Not.11		(12.230.542)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		20.861.550
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	(4.079.947)	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	<b>52.075.365</b>	<b>(142.837.065)</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(70.365.074)	(312.961.601)
Not.6	5.071.258	13.097.515
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	42.358.727	(46.187.979)
Not.7	(27.910.446)	3.750.073
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(709.520)	623.674
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(13.012.091)	120.305.891
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	116.593.585	78.149.798
Not.9	(12.124)	248.835
Not.9	61.050	136.729
Not.15	<b>60.828.016</b>	<b>122.141.401</b>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	833.705	11.684.480
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	(152.486)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	<b>(465.226)</b>	<b>(69.688.354)</b>
İştirakler ve/ veya İş Ortaklıkları Pay Alım veya Sermaye Arttırım Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışlar	-	(92.984)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	(465.227)	(1.828.396)
Not.13	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	32.953.728
Not.13	-	(100.720.702)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		
Not.10	<b>(74.264.146)</b>	<b>(50.448.905)</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Kredilerden Nakit Girişleri	263.258.339	545.160.882
Not.10	(292.805.636)	(503.669.602)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(44.716.849)	(91.940.185)
Not.10		
Ödenen Faiz		
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(13.067.651)</b>	<b>(13.536.136)</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>(13.067.651)</b>	<b>(13.536.136)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>18.255.702</b>	<b>4.719.566</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5.188.051</b>	<b>18.255.702</b>

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin 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, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 56 kişidir (31 Aralık 2017: 48).

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 ünvanlı iki farklı adi ortaklığı mevcuttur.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 01 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait 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 ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

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

#### 2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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.

#### 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.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.6 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.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarını uygulamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak uygulamıştır. İlk defa uygulama sonucu oluşan kümülatif etki fark düzeltilmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

Ayrıca, Şirket'in önceki dönem finansal tablolarına Özkaynak Usulü konsolide edilen Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin aktifinde yer alan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin yeniden değerlendirme yöntemi ile muhasebeleştirildiği ilk dönem olan 2015 yılında oluşan hata düzeltilerek Finansal Tablolar TMS 8 muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur.

TFRS 9 ve TFRS 15'in uygulamasının 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu etkileri ile TMS 8 Kapsamında yapılan düzenleme aşağıda sunulmuştur. TFRS 9 ve TFRS 15 Standartların uygulamasının diğer kapsamlı gelir tablosu ve konsolide nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca TMS 8 kapsamında yapılan düzenlemenin 2016 yılı ve 2017 yılı gelir tablolarına ve nakit akış tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

#### **Finansal Durum Tablosu**

	31 Aralık 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	31 Aralık 2018 (etkiler hariç)
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	5.188.051	-	-	5.188.051
Ticari alacaklar	519.970.282	4.666.107	-	524.636.389
Stoklar	382.449.616	-	-	382.449.616
Peşin ödenmiş giderler	18.436.643	-	-	18.436.643
Diğer dönen varlıklar	12.573.800	-	-	12.573.800
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>938.618.392</b>	<b>4.666.107</b>	-	<b>943.284.499</b>
<b>Duran Varlıklar</b>				
Finansal yatırımlar	-	2.500	-	2.500
Ticari alacaklar	-	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	118.397.997	-	-	118.397.997
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.124.751.000	-	-	1.124.751.000
Maddi duran varlıklar	2.248.580	-	-	2.248.580
Maddi olmayan duran varlıklar	15.832	-	-	15.832
Diğer duran varlıklar	3.038.735	-	-	3.038.735
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.248.452.144</b>	<b>2.500</b>	-	<b>1.248.454.644</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.187.070.536</b>	<b>4.668.607</b>	-	<b>2.191.739.143</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	31 Aralık 2018 (etkiler hariç)
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Kısa vadeli borçlanmalar	93.882.322	-	-	93.882.322
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	207.922.864	-	-	207.922.864
Ticari borçlar	12.376.946	-	-	12.376.946
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	377.795	-	-	377.795
Diğer borçlar	484.208	-	(325.567)	158.641
Ertelenmiş gelirler	318.667.268	-	-	318.667.268
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	281.697	-	-	281.697
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>633.993.100</b>	-	<b>(325.567)</b>	<b>633.667.533</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Uzun vadeli borçlanmalar	368.953.150	-	-	368.953.150
Uzun vadeli karşılıklar	6.854.985	-	-	6.854.985
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>375.808.135</b>	-	-	<b>375.808.135</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ödenmiş sermaye	124.000.000	-	-	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511.211	-	-	126.511.211
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(18.549)	-	-	(18.549)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.093.368	-	-	18.093.368
Geçmiş yıllar karları veya zararları	764.452.280	3.388.558	200.095	768.040.933
Net dönem karı veya zararı	144.230.990	1.280.049	125.472	145.636.511
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.177.269.300</b>	<b>4.668.607</b>	<b>325.567</b>	<b>1.182.263.474</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.187.070.535</b>	<b>4.668.607</b>	-	<b>2.191.739.142</b>

#### Kar ve Zarar Tablosu

	31 Aralık 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	31.12.2018 (etkiler hariç)
Hasılat	101.398.028	-	-	101.398.028
Satışların maliyeti (-)	(73.443.460)	-	125.472	(73.317.988)
<b>Brüt kar (zarar)</b>	<b>27.954.568</b>	-	<b>125.472</b>	<b>28.080.040</b>
Pazarlama giderleri (-)	(2.607.030)	-	-	(2.607.030)
Genel yönetim giderleri (-)	(7.418.726)	-	-	(7.418.726)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	155.869.087	-	-	155.869.087
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	126.054.921	-	-	126.054.921
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.755.190)	1.280.049	-	(8.475.141)
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>	<b>290.097.630</b>	<b>1.280.049</b>	<b>125.472</b>	<b>291.503.151</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	22.269.751	-	-	22.269.751
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>	<b>312.367.381</b>	<b>1.280.049</b>	<b>125.472</b>	<b>313.772.902</b>
Finansman gelirleri	7.683.826	-	-	7.683.826
Finansman giderleri (-)	(175.820.217)	-	-	(175.820.217)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>	<b>144.230.990</b>	<b>1.280.049</b>	<b>125.472</b>	<b>145.636.511</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)</b>	-	-	-	-
<b>Dönem karı (zararı)</b>	<b>144.230.990</b>	<b>1.280.049</b>	<b>125.472</b>	<b>145.636.511</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü

Şirket, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisinde değişiklik yapmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıllar karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2018</b>
<b>Geçmiş yıllar karları ve 2017 karı - 31 Aralık 2017</b>	<b>768.040.933</b>
Ticari faaliyetlerinden alacaklara ilişkin şüpheli alacak karşılığındaki artış	(3.386.058)
Finansal varlıklara ilişkin şüpheli alacak karşılığındaki azalış	(2.500)
<b>TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>(3.388.558)</b>
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil TFRS 15 etkileri hariç)</b>	<b>764.652.375</b>

Şirket beklenen kredi zararları modeline göre aşağıdaki finansal varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır:

- Ticari faaliyetlerinden alacaklara ilişkin şüpheli alacak karşılığındaki artış
- Finansal yatırımlar

#### TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat - Etkiler

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardının uygulamasının Şirket'in 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıllar karları üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2018</b>
<b>Geçmiş yıllar karları ve 2017 karı – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil TFRS 15 etkileri hariç)</b>	<b>764.652.375</b>
Tadilat Bakım Onarım karşılıkları	(200.095)
<b>TFRS15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>(200.095)</b>
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)</b>	<b>764.452.280</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### TMS 8 Kapsamında Düzenleme

Şirket 31.12.2015 tarihine kadar özkaynak yöntemi ile konsolide ettiği iştiraklerindeki de dahil olmak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet bedeli ile 2016 yılından itibaren ise gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirmiştir. TMS 8 kapsamında yapılan düzeltme bu politika değişikliğinden kaynaklanmaktadır. Yapılan düzenlemenin yayınlanan 2015 yılı, 2016 yılı ve 2017 yılı gelir tablolarına ve nakit akış tablolarına etkisi bulunmamaktadır. 2015 yılı geçmiş yıl karları ile karşılıklı olarak Özkaynak yöntemi ile Değerlenen Yatırımların değeri 66.270.138 TL azalmıştır. (Bknz. Not:9)

	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>
	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
Dönen Varlıklar	356.364.901	356.364.901	553.590.159	553.590.159	693.772.942	693.772.942
Duran Varlık	812.028.046	745.757.908	922.866.256	856.596.118	1.247.287.506	1.181.017.368
Diğer Duran Varlıklar	660.310.127	660.310.127	767.862.620	767.862.620	1.084.882.919	1.084.882.919
<i>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar</i>	<i>151.717.919</i>	<i>85.447.781</i>	<i>155.003.636</i>	<i>88.733.498</i>	<i>162.404.587</i>	<i>96.134.449</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.168.392.947</b>	<b>1.102.122.809</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>1.410.186.277</b>	<b>1.941.060.448</b>	<b>1.874.790.310</b>

	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>	<i>Önceden Raporlanan</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş</i>
	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	234.317.698	234.317.698	475.019.516	475.019.516	550.253.015	550.253.015
Uzun Vadeli Yükümlülükler	175.006.623	175.006.623	211.619.136	211.619.135	287.867.783	287.867.783
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>759.068.627</b>	<b>692.798.489</b>	<b>789.817.763</b>	<b>723.547.625</b>	<b>1.102.939.650</b>	<b>1.036.669.512</b>
Geçmiş yıllar karları veya zararları	450.945.020	384.674.882	499.502.765	433.232.627	530.253.255	463.983.117
Diğer Özkaynak Kalemleri	308.123.607	308.123.607	290.314.998	290.314.998	572.686.395	572.686.395
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.168.392.947</b>	<b>1.102.122.809</b>	<b>1.476.456.415</b>	<b>1.410.186.277</b>	<b>1.941.060.448</b>	<b>1.874.790.310</b>

#### 2.7. Netleştirme / Mahsup

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

#### 2.8. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK lisanslı bir ekspertiz firmasından değerlendirme raporu almıştır. Bu değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemleri ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:
  - a) Sapphire AVM: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
    - AVM genelinde 2018 yılı için ortalama kira geliri değerinin 195 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleştirileceği tahmin edilmiştir.
    - Yıllar bazında kiranın %18 oranında artacağı kabul edilmiştir.
    - AVM işletme ve ortak alan giderlerin toplamının AVM kiralanabilir alan başına Kira gelirinin % 5,5 olduğu hesaplanmıştır.
    - AVM'nin dönem sonu kapitalizasyon oranı olarak %8 alınmıştır.
    - İndirgeme oranı %18,5 olarak kullanılmıştır.
  - b) Sapphire Seyir Terası: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
    - Seyir terasının yılın 365 günü faal halde olacağı varsayılmıştır.
    - Mevcut durumda günlük seyir terası kullanıcısının yıl boyu ortalamasının 500 kişi/gün olduğu hesaplanmıştır.
    - Bu kullanıcı sayısının 2018 yılı için 500 kişi/gün, takip eden yıllarda ise %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
    - Seyir terası giriş ücreti olarak ortalama 30 TL ücret hesaplanmıştır.
    - Seyir terası dönem sonu değeri için kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.
    - İndirgeme oranı %18,5 olarak kullanılmıştır.
  - c) Esenyurt Lojistik Merkezi: Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre yapılmıştır.
    - Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık depolar araştırılmıştır.
    - Çevredeki depo alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir.
    - Konu mülkler için ortalama birim metrekare satış değeri 4.290-TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
    - Bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Satılık ve kiralık mülk verilerinde bu oran %5,50 olarak belirlenmiştir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Hasılat

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

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

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

*Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

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

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:*

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

##### Stoklar

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

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

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

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Ticari alacaklar / borçlar

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

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

#### Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

#### YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda "Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri" olarak muhasebeleştirilmektedir.

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

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

#### Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

#### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

#### Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

#### Banka kredileri

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

#### Borçlanma maliyetleri

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Kiralama işlemleri

##### *Kiracı Olarak Şirket*

##### *Finansal Kiralama*

Kira konusu mala ilişkin tüm önemli risk ve getirilerin kiracıya devredilmiş olduğu kiralama finansal kiralama olarak tanımlanmakta ve rayiç bedel veya minimum kira ödemelerinden hangisi düşükse o tutar ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

##### *Satış ve geri kiralama işlemleri*

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

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

##### *Operasyonel Kiralama*

Kiralayanın, malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

##### *Kiralayan Olarak Şirket*

##### *Operasyonel Kiralama*

Şirket operasyonel kiralama tabi sabit kıymetleri bilançoda sabit kıymetin içeriğine göre göstermektedir. Operasyonel kiralama işleminden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır.

#### Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD\$	5,2609	3,7719
EURO	6,0280	4,5155

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### Pay başına kazanç (kayıp)

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

#### İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

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

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

#### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

#### Devlet teşvik ve yardımları

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

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

#### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar**

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

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

#### **Nakit ve nakit benzerleri**

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

#### **Nakit akış raporlaması**

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

#### **Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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.

Şirket'in ekli finansal tablolarında yer alan Referans Güneşli Projesi'nin arsa sahibi olan Nahit Kiler ile şirket arasında "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi Sözleşmesi" mevcuttur. Arsa sahibi olan Nahit Kiler tarafından yapılmış arsa üzerinde 70.000.000 TL bedel ile ipotek mevcut olup, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. Maddesinin (e) bendine göre yapılan sınırlamalara göre proje üzerindeki ipotek bedeli, en son değerlendirme raporuna göre belirlenen arsa bedelinin %50'sini geçmektedir.

Bu kapsamda ipotek tutarının Mart 2019 sonuna kadar GYO uhdesinde kalacak bağımsız bölümlere ilişkin fiziki paylaşım ile GYO'ya ait olan bölümler üzerindeki ipotek kaldırılarak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. Maddesinin (e) ve (ç) maddelerine göre uyum sağlanacaktır. Mart 2019 sonuna kadar ipoteğin terkin edilememesi durumunda 2019 mart sonu ekspertiz değeri üzerinden bağımsız bölümler portföyden çıkarılacaktır.

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

Ayrıca, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 26. maddesine göre; İhlas Marmara 4 Projesi, Referans Bahçeşehir Projesi, Referans Başakşehir Vadi Projesi, İhlas Marmara 5 Projesi, Referans Güneşli Projelerinin tapu kütüğüne şerhleri yapılamamaktadır. Zira, Hasılat paylaşımı esasına dayalı sözleşmeler Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 07/08/2012 tarih ve 6575 sayılı görüşlerine göre ve ayrıca Medeni Kanunun'un 1009 Maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 54. Maddesinde mevcut mevzuatta düzenlemesi bulunmadığından Tapu Müdürlükleri tarafından şerh edilememektedir.

#### **2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

##### **31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

##### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### **TFRS 16 Kiralamalar**

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 "Müşteri *Sözleşmelerinden Hasılat*" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16' nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler**

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar**

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 28'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### ***Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar***

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### ***UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar***

##### ***Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi***

#### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### ***UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar***

UFRS 3 ve UFRS 11 işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

#### ***UMS 12 Gelir Vergileri***

UMS 12 temettülardan kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabılır kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### ***UMS 23 Borçlanma Maliyetleri***

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

### **UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi**

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi*(UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS19'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### ***UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar***

#### **Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)**

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin 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.

31 Aralık 2018 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	14.433.299	-	14.433.299	302.413.000
Ankara mağaza	294.042	-	294.042	8.083.000
Sapphire rezidans	1.004.718	-	1.004.718	6.284.938
Sapphire AVM ve seyir terası	5.116.590	-	5.116.590	689.255.000
Zonguldak AVM Projesi	3.080.611	-	3.080.611	125.000.000
Zonguldak Rezidans	1.334.411	(1.114.461)	219.950	732.222
Referans Bakırköy	146.899	-	146.899	-
Diğer gelirler	222.507	-	222.507	-
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	220.652
Referans Güneşli projesi	75.764.951	(72.328.999)	3.435.952	27.565.510
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	181.554.451
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	70.158.520
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	59.731.298
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	12.221.230
Referans Başakşehir	-	-	-	14.971.529
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	-	-	-	3.823.689
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	-	-	-	2.915.800
Bahçelievler Projesi	-	-	-	176.451
	<b>101.398.028</b>	<b>(73.443.460)</b>	<b>27.954.568</b>	<b>1.510.239.351</b>

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	17.697.501	-	17.697.501	259.505.000
Ankara mağaza	284.891	-	284.891	7.345.000
Sapphire rezidans	320.689.208	(107.718.009)	212.971.199	6.324.919
Sapphire AVM ve seyir terası	3.298.382	-	3.298.382	591.420.000
Zonguldak AVM Projesi	2.023.482	-	2.023.482	110.611.913
Zonguldak Rezidans	4.204.800	(3.503.791)	701.009	1.846.683
Referans Bakırköy hasılat payı	3.793.953	-	3.793.953	-
Diğer gelirler	151.002	-	151.002	-
Referans Güneşli Projesi	17.468.030	(16.664.277)	803.753	110.897.506
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	220.652
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	168.782.893
Referans Kartal Panorama Projesi	-	-	-	65.843.886
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	49.918.581
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	8.363.798
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	3.506.002
Yakuplu 484/17 Ada Parsel Konut Projesi	-	-	-	2.777.046
Bahçelievler Yarı Mamülleri (Kat karş. İnşaat İşi)	-	-	-	97.125
Referans Başakşehir Vadi Projesi	-	-	-	4.175.907
<b>Toplam</b>	<b>369.611.249</b>	<b>(127.886.077)</b>	<b>241.725.172</b>	<b>1.396.768.973</b>

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

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit	114.786	78.092
Bankalar	5.063.365	18.167.710
- Vadesiz mevduat	4.837.333	8.599.680
- Vadeli mevduat	-	-
- Blokeli Mevduat	226.032	9.568.030
Diğer hazır değerler	9.900	9.900
<b>Toplam</b>	<b>5.188.051</b>	<b>18.255.702</b>

31.12.2018 tarihi itibarıyla mevduatın 2.233.993 TL'lik kısmı 424.388 USD ve 221 EUR karşılığıdır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. Finansal borçlar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
<b>Banka kredileri</b>	<b>93.882.323</b>	<b>101.724.488</b>
- TL	75.869.000	81.772.173
- ABD\$	18.013.322	16.439.230
- EUR	-	3.513.085
<b>Toplam</b>	<b>93.882.323</b>	<b>101.724.488</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
<b>Banka kredileri</b>	<b>206.711.382</b>	<b>201.146.192</b>
- TL	120.760.235	88.185.645
- ABD\$	85.517.571	112.704.582
- EUR	433.576	255.965
<b>Finansal kiralama borçları</b>	<b>1.211.482</b>	<b>3.511.400</b>
- ABD\$	-	1.352.948
- EUR	1.211.482	2.158.452
<b>Toplam</b>	<b>207.922.864</b>	<b>204.657.592</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
<b>Banka kredileri</b>	<b>368.953.150</b>	<b>280.860.647</b>
- TL	160.728.885	110.269.366
- ABD\$	208.224.264	170.591.281
- EUR	-	-
<b>Finansal kiralama borçları</b>	<b>-</b>	<b>982.080</b>
- ABD\$	-	105.468
- EUR	-	876.612
<b>Toplam</b>	<b>368.953.150</b>	<b>281.842.727</b>

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL banka kredileri	21,20%	14,86%
ABD\$ banka kredileri	8,17%	6,62%
EUR banka kredileri	5,21%	3,84%

Finansal kiralama borçlarının faiz oranı %4,50'dir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
0- 12 ay	301.805.187	306.382.080
1-5 yıl	368.953.150	281.842.727
	<b>670.758.337</b>	<b>588.224.807</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Türkiye Finans Bankasından alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde 100.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Vakıfbank'tan alınan krediler, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ve 110.000.000 TL tutarında ikinci dereceden ipotek ile Ankara Mağaza üzerinde 15.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt lojistik binası ve Ankara Mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Yapı kredi Bankasından alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde 22.500.000 ABD\$ ile 20.000.000 TL tutarında ikinci dereceden, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 1,2,3,4,5,6,7 nolu bağımsız bölümleri üzerinde 37.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı ve Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Albarakatürk Bankasından alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ve 60.000.000 TL ikinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Halkbank' tan alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Odeabank'tan alınan krediler Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 37.500.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Fiba Bank'tan alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 100.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Kartal Towers projesi alanı üzerinde 155.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında, Kartal Towers alanı "Stoklar" kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Ziraat Bankası'dan alınan krediler Şirket'in İstanbul Sapphire AVM ve rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 214.894.000 TL tutarındaki , vede Şirket'in Esenyurt lojistik binası 12 no' lu nolu bağımsız bölümleri üzerinde 155.140.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" , İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

Şirketin 31.12.2018 tarihi itibari ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	01.01.2018	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Kur Değişiminin Etkileri	Nakit olmayan Faiz Etkisi	31.12.2018
Krediler	583.731.327	263.258.339	(292.805.636)	112.080.826	3.281.998	669.546.854
Finansal Kiralamalar	4.493.480	-	(3.281.998)	-	-	1.211.482
<b>Toplam</b>	<b>588.224.807</b>	<b>263.258.339</b>	<b>(296.087.634)</b>	<b>112.080.826</b>	<b>3.281.998</b>	<b>670.758.336</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2017	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Kur Değişiminin Etkileri	Nakit olmayan Faiz Etkisi	31.12.2017
Krediler	510.758.976	541.602.366	(496.027.303)	20.602.575	6.794.713	583.731.327
Finansal						
Kiralamalar	8.306.964	3.558.516	(7.642.299)	258.975	11.324	4.493.480
<b>Toplam</b>	<b>519.065.940</b>	<b>545.160.882</b>	<b>(503.669.602)</b>	<b>20.861.550</b>	<b>6.806.037</b>	<b>588.224.807</b>

#### 6. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili olmayan taraflar	504.781.990	221.318.298
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	18.623.577	7.313.060
Alacak senetleri		
- İlişkili olmayan taraflar	4.158.870	1.939.920
	<b>527.564.437</b>	<b>230.571.278</b>
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
- İlişkili olmayan taraflar	(5.835.187)	(1.173.024)
- İlişkili taraflar (dipnot 24) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	<b>519.970.283</b>	<b>227.639.287</b>

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili olmayan taraflar	-	110.467.311
- İlişkili taraflar (dipnot 25)	-	-
	-	<b>110.467.311</b>

Şirketin Ticari alacakları üzerinden hesaplanan reeskont gideri 2.896.978 TL olup, kullanılan reeskont oranı; TL için % 23,44 USD için %3,00544'dur.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Açılış bakiyesi, 01.01</b>	<b>2.931.991</b>	<b>2.704.890</b>
Cari dönemde ayrılan ek karşılıklar	-	227.101
TFRS 9 Kapsamında Geçmiş Yıl	3.386.058	-
TFRS 9 Kapsamında Cari Dönem	1.280.049	-
Konusu Kalmayan	(3.944)	-
<b>Kapanış bakiyesi, 31.12</b>	<b>7.594.154</b>	<b>2.931.991</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflar	7.826.993	7.864.693
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	270.506	5.459.021
Borç senetleri	-	-
- İlişkili olmayan taraflar	4.279.447	26.963.678
	<b>12.376.946</b>	<b>40.287.392</b>

Şirketin Ticari borçları üzerinden hesaplanan reeskont geliri **523.673 TL** olup, kullanılan reeskont oranı; TL için % 23,44, USD için % 3,00544 'dur.

#### 7. Diğer borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	484.208	868.161
Diğer borçlar	-	-
	<b>484.208</b>	<b>868.161</b>

#### 8. Stoklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanan konutlar	31.543.935	115.990.392
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.529.164	7.759.470
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri	345.376.517	301.058.481
	<b>382.449.616</b>	<b>424.808.343</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2018	31.12.2017
Sapphire Rezidansları	3.246.203	3.246.203
Zonguldak Rezidansları	732.222	1.846.683
Beylikdüzü Kavaklı Arsa	5.132.061	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu Arsa	220.652	220.652
Referans Güneşli Projesi	27.565.510	110.897.506
Referans Kartal Towers Projesi	181.554.451	168.782.893
Referans Kartal Panorada Projesi	70.158.520	65.843.886
Referans Bahçeşehir Projesi	59.731.298	49.918.581
Referans Kordonboyu Projesi	12.221.230	8.363.798
Referans Başakşehir	14.971.529	4.175.907
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	3.823.689	3.506.002
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.915.800	2.777.046
Bahçelievler Projesi	176.451	97.125
	<b>382.449.616</b>	<b>424.808.343</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket' in stokları üzerinde 13.255.662 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir. (31.12.2017: 13.900.979 TL)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 400.282.483 TL'dir.(31.12.2017:404.282.483 TL).

#### 9. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	118.397.997	96.134.449

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	28.243.115	24.189.052
Dönem zararı	44.539.501	14.578.898
<b>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın kar/zarar payı</b>	<b>22.269.751</b>	<b>7.289.449</b>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Dönem başı iştirak maliyeti</b>	96.134.449	88.733.498	85.447.781	69.481.093
Sermaye ödemesi/ avansı(*)	-	92.984	3.729.710	13.677.306
Cari dönem zararından pay	22.269.751	7.289.449	(443.993)	(6.008.831)
Aktüeryal Payı	(6.203)	18.518	-	-
Değerleme Farkı	-	-	-	74.568.351
TMS 8 Kapsamında Düzeltme (**)	-	-	-	(66.270.138)
<b>Dönem sonu</b>	<b>118.397.997</b>	<b>96.134.449</b>	<b>88.733.498</b>	<b>85.447.781</b>

(\*) Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin 15.000.000 TL olan sermayesi 35.000.000 TL artırımla 50.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Sermaye artırımını 3 Aralık 2015 tarihinde tescil edilmiş, 9 Aralık 2015 tarihli 8964 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Şirket kendi payına düşen 17.500.000 TL sermaye artırımının 13.677.306 TL'lik kısmını 2015 yılında, 3.729.710 TL'lik kısmını 2016 yılında 92.984 TL'lik kısmını ise 2017 yılında ödemiştir.

(\*\*) Raporumuzun 2.05 bölümünde açıklandığı üzere TMS 8 kapsamında yapılan düzeltme yukarıdaki tabloda ilk değerlendirilen dönemdeki değerlendirme farkının düzeltilmesidir.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2018
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	591.420.000	-	-	-	97.835.000	689.255.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	259.505.000	-	-	-	42.908.000	302.413.000
Zonguldak AVM Projesi	110.611.913	-	-	-	14.388.087	125.000.000
Ankara mağaza	7.345.000	-	-	-	738.000	8.083.000
	<b>968.881.913</b>	-	-	-	<b>155.869.087</b>	<b>1.124.751.000</b>

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	530.426.000	-	-	-	60.994.000	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	155.943.000	89.676.190	-	-	13.885.810	259.505.000
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	43.428.007	67.183.906	110.611.913
Ankara mağaza	7.152.000	-	-	-	193.000	7.345.000
	<b>693.521.000</b>	<b>89.676.190</b>	-	<b>43.428.007</b>	<b>142.256.716</b>	<b>968.881.913</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.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2018

	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 2018	3	689.255.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2018	3	302.413.000
Zonguldak AVM Projesi	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2018	3	125.000.000
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma/Gelir İndirgeme	31 Aralık 2018	3	8.083.000
				<b>1.124.751.000</b>

31.12.2017

	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 2017	3	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	259.505.000
Zonguldak AVM Projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	110.611.913
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	7.345.000
				<b>968.881.913</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2017: 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.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 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	-	-	689.255.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	-	-	302.413.000
Zonguldak Avm Projesi	-	-	125.000.000
Ankara mağaza	-	-	8.083.000
	-	-	<b>1.124.751.000</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 288.441.052 TL'dir (31 Aralık 2017: 287.055.000 TL).

Şirket, 01.01.2018-31.12.2018 döneminde 22.924.542 TL (2017: 23.304.256 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

#### 11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	4.181.616	135.223
Alımlar	460.427	15.416
Çıkışlar	-	-
	<b>4.642.043</b>	<b>150.639</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.776.838)	(125.658)
Dönem gideri	(616.625)	(9.150)
Çıkışlar	-	-
	<b>(2.393.463)</b>	<b>(134.808)</b>
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.248.580</b>	<b>15.831</b>
	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	2.355.633	133.424
Alımlar	1.825.983	1.799
Çıkışlar	-	-
	<b>4.181.616</b>	<b>135.223</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.337.141)	(109.424)
Dönem gideri	(439.697)	(16.234)
Çıkışlar	-	-
	<b>(1.776.838)</b>	<b>(125.658)</b>
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.404.778</b>	<b>9.565</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 625.775 TL (31.12.2017: 455.931 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

##### 12.a Uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>311.215</b>	<b>190.759</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	234.792	145.469
Yıllık izin karşılığı	76.423	45.290
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>6.543.771</b>	<b>5.834.297</b>
Dava karşılığı	1.264.146	554.673
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.625	5.279.624
	<b>6.854.986</b>	<b>6.025.056</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 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> hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

Şirketin dava karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Açılış bakiyesi, 01.01</b>	<b>554.673</b>	<b>536.832</b>
Cari dönemde ayrılan dava karşılığı	793.151	17.841
Konusu kalmayan karşılık	(83.678)	-
<b>Kapanış bakiyesi, 31.12 (**)</b>	<b>1.264.146</b>	<b>554.673</b>

(\*\*) Şirket aleyhine açılan davalar işçi ve tazminat davalarından oluşmaktadır.

Dava karşılığı olarak 3 adet konut geç teslimine ilişkin tazminat davasına, 4 adet işten ayrılan personel tazminat talebli davaya ve de 2 adet iş kazası davasına muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Açıklama	Tutar (TL)
Tazminat ( Konut Geç Teslim )	897.646
Tazminat ( İşçi )	295.000
İş Kazası	71.500
<b>Toplam</b>	<b>1.264.146</b>

##### Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 6.017,60 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2017: 4.732,48 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. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %13 enflasyon oranı ve %4,87 iskonto oranı varsayımına göre, 31.12.2017: %3,93) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>145.469</b>	<b>91.768</b>
Cari hizmet maliyeti	107.058	204.380
Faiz maliyeti	22.357	9.505
Ödenen kıdem tazminatı	(76.438)	(152.486)
Aktüeryal kazanç (kayıp)	36.346	(7.698)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>234.792</b>	<b>145.469</b>

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

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin				
Toplam Tutarı		<b>1.896.653.201</b>		<b>1.324.009.488</b>
-TL	1.052.242.748	1.052.242.748	720.034.000	720.034.000
-ABD\$	160.163.100	842.602.053	160.125.000	603.975.488
-EURO	300.000	1.808.400	-	-
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>1.896.653.201</b>		<b>1.324.009.488</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2017:%0).

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 12.c Proje bilgileri

##### Tamamlanan projeler

###### İstanbul Sapphire

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

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

###### Beylikdüzü Çımarevler

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 oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. 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.

###### 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 taahhütnamesi alınmıştır. Kiler Holding A.Ş. "Garanti Taahhütnamesi" kapsamında, proje tamamlandığında Kiler GYO kar payının (Projenin Halk GYO hasılat payı ve tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karının %90'lık kısmı), Biskon tarafından Kiler GYO'ya ödenmesi hususunu garanti etmiştir.

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

#### **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.

#### **Referans Güneşli Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde, "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında, arsa sahibine 3.078 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. Projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır.

#### **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 31 Aralık 2018 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.

#### **Devam eden projeler**

##### **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 2018 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

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

### **31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

#### **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. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Mimari 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmış olup, projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatlarının 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 İş" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

#### **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 almaktadır. Projenin inşaat ruhsatı 16.02.2016 tarihinde alınmış olup gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projede inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

#### **Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi (İhlas Marmara 4 Projesi)**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalarla komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirketimiz arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında parseller tevhid edilerek 484 Ada 12 Parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 Ada 17 Parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 40 ay olarak belirlenmiş olup inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.



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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projesi (İhlas Marmara 5 Projesi)**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 3 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 36 ay olarak belirlenmiştir.

### **Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi**

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 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. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup inşaat faaliyetleri başlamıştır.

### **Referans Başakşehir Vadi Projesi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde 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 imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış-pazarlama süreçleri devam etmektedir.

### **Bahçelievler Ofis Projesi**

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesinde yer alan 3.696 m<sup>2</sup> 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 alınımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir.

Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri çalışmaları devam etmektedir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 13. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.430.793	5.309.000
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (*) (Not :24)	13.762.253	-
Peşin ödenen sigorta giderleri	223.797	80.752
İş avansları	19.800	34.800
<b>Toplam</b>	<b>18.436.643</b>	<b>5.424.552</b>

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar(*)	163.455.481	38.693.146
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**)	155.211.787	162.580.047
Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Gelirler	-	800.490
<b>Toplam</b>	<b>318.667.268</b>	<b>202.073.683</b>

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

(\*\*) Şirket'in henüz teslim etmediği ve faturasını kestiği inşaat proje satışlarından oluşmaktadır.

### 14. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	-	-
Devreden KDV	12.238.923	17.387.670
Verilen depozito ve teminatlar	140.156	140.099
Peşin ödenen stopaj giderleri	67.851	13.861
İş Avansları	105.852	81.493
Diğer Çeşitli Alacaklar	18.070	18.987
Gelir Tahakkukları	2.948	2.948
<b>Toplam</b>	<b>12.573.800</b>	<b>17.645.058</b>

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Gelecek yıllara ait giderler	22.363	38.136
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377.019	3.377.019
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(360.647)	(298.303)
<b>Toplam</b>	<b>3.038.735</b>	<b>3.116.852</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- (\*) 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. 2017 yılı içerisinde bu bağımsız bölümlerin 3 tanesi satılmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 67.540 TL tutarındaki amortisman gideri ayrılmıştır. (31.12.2017: 67.540 TL)

#### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	281.697	220.647

#### 15 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	271.643	228.979
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	106.152	192.073
	<b>377.795</b>	<b>421.052</b>

#### 16. Özkaynaklar

##### 16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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 itibari değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

##### 16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
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>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- (\*) Şirket'e 20.04.2011 tarihinde halka arz kapsamında nakit girişi olmuştur ve 86.174.476 TL tutarında Hisse Senedi İhraç Primi oluşmuştur.
- (\*\*) Kiler AVH 25.12.2007 tarihinde 25.000.000 TL'lik sermaye artışı (i) 442.235 TL nakit ödeme ve (ii) inşaat halinde olan 24.557.765 TL defter değerindeki Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi'ni ("Proje") aynı sermaye olarak Şirket'e devrederek yapmıştır. Toplam sermaye artışı, Kiler AVH ve diğer sermayedarlar arasında sırasıyla 5.429.885 TL ve 19.127.880 TL olarak bölünüp dağıtılmıştır. UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" standardına göre maddi duran varlıkların aynı sermaye artışında kullanılması durumunda özkaynakta meydana gelen artışı aynı sermayeye konu olan varlığın gerçeğe uygun değeri alınarak ölçülür. 21 Kasım 2007 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı ve bağımsız Gayrimenkul Değerleme Şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin raporuna göre Proje'nin gerçeğe uygun değeri 64.894.500 TL (55.000.000 ABD Doları) olarak belirlenmiştir. 40.336.735 TL tutar (gerçeğe uygun değer olan 64.894.500 TL ile yasal defterlere nominal sermaye olarak konulan 24.557.765 TL arasındaki fark) sermaye yedekleri olarak kaydedilmiştir.

#### 16.c Aktüeryal kayıp

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(18.549)	24.000

#### 16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	18.093.368	9.055.513

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıllar karları (zararları)	564.487.997	435.738.079
Olağanüstü yedekler	199.964.283	28.245.038
<b>Toplam</b>	<b>764.452.280</b>	<b>463.983.117</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****17.Hasılat ve satışların maliyeti**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Konut satışları	63.437.621	342.362.038
Kira gelirleri	23.391.621	23.304.256
Ticari Alan Satışları	14.377.233	
Proje hasılat gelirleri	146.899	3.793.953
Diğer gelirler	44.654	151.002
<b>Hasılat</b>	<b>101.398.028</b>	<b>369.611.249</b>
Satılan konutların maliyeti	(73.443.460)	(127.886.077)
Diğer duran varlıkların amortismanı	-	-
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(73.443.460)</b>	<b>(127.886.077)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>27.954.568</b>	<b>241.725.172</b>

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	2.607.030	3.010.639
Genel yönetim giderleri	7.418.726	8.891.496
	<b>10.025.756</b>	<b>11.902.135</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>		
Noter ve tapu harcı giderleri	1.705.094	2.000.688
Reklam tanıtım giderleri	523.188	275.052
Satış komisyon giderleri	214.546	570.984
Ofis giderleri	121.742	82.291
Diğer	42.460	81.624
	<b>2.607.030</b>	<b>3.010.639</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	3.283.975	2.502.242
Bakım onarım giderleri	638.754	258.206
Vergi, resim ve harç giderleri	867.401	2.092.515
Abone ve aidat giderleri	331.630	266.450
Danışmanlık giderleri	262.591	236.777
Sigorta giderleri	175.014	146.394
Ofis giderleri	694.650	707.339
Huzur hakkı giderleri	176.121	176.802
Dava icra ve noter giderleri	107.415	28.936
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 12.a)	52.977	32.671
Yıllık izin karşılığı	31.132	4.133
Amortisman ve itfa payı	693.315	455.931
Bağış	-	1.724.685
Diğer	103.751	258.414
	<b>7.418.726</b>	<b>8.891.496</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

#### 19.Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	119.720.608	26.217.046
Arsa Satış Karı	-	12.142.728
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	-	1.873.662
Reeskont gelirleri	5.719.532	1.561.851
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Diğer	614.781	87.814
	<b>126.054.921</b>	<b>41.883.101</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	3.559.835	15.283.139
Reeskont giderleri	3.317.510	5.566.808
Karşılık Giderleri	1.985.578	244.943
Diğer	892.267	-
	<b>9.755.190</b>	<b>21.094.890</b>

#### 20.Finansman gelirleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı gelirleri	6.850.121	11.681.485
Faiz gelirleri	833.705	2.995
	<b>7.683.826</b>	<b>11.684.480</b>

#### 21.Finansman giderleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kur farkı giderleri	112.080.826	32.580.517
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	63.739.391	66.165.705
	<b>175.820.217</b>	<b>98.746.222</b>

#### 22.Vergi varlık ve yükümlülükleri

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanununun 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 tanıyan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

#### 23. Pay başına kazanç ve kayıp

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Net dönem Karı	144.230.990	313.095.671
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
<b>Hisse başına kazanç / kayıp</b>	<b>1,16</b>	<b>2,52</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları

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

	31.12.2018						
	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>							
Nahit Kiler (****)	-	-	13.119.089	-	-	-	-
Kiler Holding	-	-	-	-	-	(236.289)	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	38.685	-	16.722	-	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	244.760	-	-	-	-	(16.722)	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti. (*)	-	-	626.441	-	-	-	-
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (**)	10.644.447	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (***)	5.936.718	-	-	-	-	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Sapphire Residences Konut Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı AVM Bölümü Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
	<b>16.864.610</b>	<b>-</b>	<b>13.762.252</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(270.506)</b>	<b>-</b>

(\*) Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.'ne olan kısa vadeli ticari borç Zonguldak AVM projesinine ilişkin kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Biskon Yapı A.Ş.'ye verilen avans Referans Bahçeşehir ve referans kartal projeleri için hakedişleri için verilen avans tutarından oluşmaktadır.

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

(\*\*\*\*) Nahit Kiler'den olan alacak arsa karşılığı hislat paylaşımı sözleşmesi kapsamında Referans Güneşli Projesine ait arsa sahibi Nahit Kiler'e ödenen arsa payı avans tutarıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

31 Aralık 2017							
	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.	1.660.396	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	11.732	-	-	-	-	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi	(72.022)	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (*)	-	-	-	-	-	(707.102)	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	17.523	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (**)	2.351.799	-	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.(***)	-	-	-	-	-	(3.572.392)	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	467	-	-	-	-	-	-
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	1.584.198	-	-	-	-	-	-
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	-	-	(27.829)	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(1.151.698)	-
	<b>5.554.093</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.459.021)</b>	<b>-</b>



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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	01.01.2018-31.12.2018							
	Hakedişler ve Ahımlar	Genel Yönetim Giderleri	Finansman Giderleri	Finansman Gelirleri	Kira Gelirleri	Kira Giderleri	Hasılat Payı Gelirleri	Diğer gelirler
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	(468.220)	(333.006)	(2.474.908)	-	207.549	-	-	28.101
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön.Hizm.Ltd.Şti.	-	-	-	-	3.531.155	-	-	106.439
Biskon Yapı A.Ş.	(21.492.999)	(14.175)	-	-	-	-	-	-
Safir Residences Konut Site Yönetimi	-	(136.394)	-	-	-	-	-	311.967
Safir Çarşısı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	(103.356)	(58.344)	-	-	-	-	4.909.041	669.811
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	(1.193.340)	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	(37.100)	(26.644)	-	-	-	-	-	-
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.000
	<b>(23.295.015)</b>	<b>(568.563)</b>	<b>(2.474.908)</b>	<b>-</b>	<b>3.738.704</b>	<b>-</b>	<b>4.909.041</b>	<b>1.117.318</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

	01.01.2017-31.12.2017							
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler, alımlar(***)	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler(**)	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı geliri(*)	Diğer gelirler
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	(89.727.741)	(1.422.770)	(15.027.645)	1.873.662	7.407.752	-	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Biskon Yapı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	(14.844.585)	-	-	-	2.023.482	-	-	55.203
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	1.585.496
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	(93.992)	-	-	-	-	3.148.255	2.572.472
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	(7.587)	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.(***)	(4.068.939)	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	(23.659)	-	-	-	-	-	-	-
	<b>(108.664.924)</b>	<b>(1.524.349)</b>	<b>(15.027.645)</b>	<b>1.873.662</b>	<b>9.431.234</b>	<b>-</b>	<b>3.148.255</b>	<b>4.157.968</b>

(\*) Şirket'in 4 Mayıs 2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutardır.

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

(\*\*\*) İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin 2017 yılı elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. Elektrik bedeli Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'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.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	746.620	330.619

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

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

##### Finansal araçlar

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

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

###### *Likidite riski*

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

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

#### 31.12.2018

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Finansal borçlar	670.758.336	829.843.319	162.619.422	201.961.564	465.262.332
Ticari borçlar	12.376.946	12.900.619	12.017.499	883.120	-
Diğer borçlar	484.208	484.208	484.208	-	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>683.290.097</b>	<b>842.898.753</b>	<b>174.791.736</b>	<b>202.844.684</b>	<b>465.262.332</b>

#### 31.12.2017

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Finansal borçlar	588.224.807	687.338.896	119.921.743	203.419.262	363.997.891
Ticari borçlar	40.287.392	41.220.322	38.764.603	2.455.719	-
Diğer borçlar	868.161	868.161	868.161	-	-
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>629.380.360</b>	<b>729.427.379</b>	<b>159.554.507</b>	<b>205.874.981</b>	<b>363.997.891</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

#### *Faiz oranı riski*

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

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

2018 (%)	ABD\$	EUR	TL
<b>Varlıklar</b>			
Ticari alacaklar	%3,00	-	%23,44
<b>Yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	%6,29	%4,56	%25,52
Ticari borçlar	%3,00	-	%23,44
<b>2017 (%)</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>TL</b>
<b>Varlıklar</b>			
Ticari alacaklar	%2,11	-	%9-%14,57
<b>Yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	%6,62	%3,84	%14,86
Ticari borçlar	%2,11	-	%14,57

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	670.758.336	588.224.807

#### *Kredi riski*

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

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

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.864.610	187.241.889	5.063.365
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	315.863.784	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	5.835.187	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.96)	(5.835.187)	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar			
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>16.864.610</b>	<b>503.105.673</b>	<b>5.063.365</b>

31 Aralık 2017	Ticari alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.554.093	328.780.605	18.167.710
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.771.900	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	1.173.024	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(1.173.024)	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar			
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>5.554.093</b>	<b>332.552.505</b>	<b>18.167.710</b>

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

**31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

**a. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
0-3 ay arası	-	-
3-12 ay arası	315.863.784	3.771.900
	<b>315.863.784</b>	<b>3.771.900</b>

**b. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması**

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

*Döviz kuru riski*

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Varlıklar	460.530.958	329.306.221
Yükümlülükler	(376.319.697)	(309.848.606)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>84.211.261</b>	<b>19.457.615</b>

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	87.093.111	-	458.188.150
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	445.072	221	2.342.809
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>87.538.183</b>	<b>221</b>	<b>460.530.958</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>87.538.183</b>	<b>221</b>	<b>460.530.958</b>
10. Ticari Borçlar	(119.480)	-	(628.575)
11. Finansal Yükümlülükler	(19.679.312)	(272.903)	(105.175.952)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(11.840.352)	-	(62.290.905)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>(31.639.144)</b>	<b>(272.903)</b>	<b>(168.095.432)</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(39.579.590)	-	(208.224.265)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>(39.579.590)</b>	<b>-</b>	<b>(208.224.265)</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>(71.218.734)</b>	<b>(272.903)</b>	<b>(376.319.697)</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>16.319.449</b>	<b>(272.682)</b>	<b>84.211.261</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>16.319.449</b>	<b>(272.682)</b>	<b>84.211.261</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	-	-	-
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	-	-	-

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	86.959.906	-	328.004.069
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	37.986	256.643	1.302.152
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>86.997.892</b>	<b>256.643</b>	<b>329.306.221</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>86.997.892</b>	<b>256.643</b>	<b>329.306.221</b>
10. Ticari Borçlar	(430.729)	-	(1.624.667)
11. Finansal Yükümlülükler	(34.657.089)	(1.312.702)	(136.650.580)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>(35.087.818)</b>	<b>(1.312.702)</b>	<b>(138.275.247)</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(45.254.844)	(194.134)	(171.573.359)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>(45.254.844)</b>	<b>(194.134)</b>	<b>(171.573.359)</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>(80.342.662)</b>	<b>(1.506.836)</b>	<b>(309.848.606)</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>6.655.230</b>	<b>(1.250.193)</b>	<b>19.457.615</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük.) Pozisyon.u (IFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>6.655.230</b>	<b>(1.250.193)</b>	<b>19.457.615</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

31 Aralık 2018	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	8.585.499	(8.585.499)	8.585.499	(8.585.499)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>8.585.499</b>	<b>(8.585.499)</b>	<b>8.585.499</b>	<b>(8.585.499)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(164.373)	164.373	(164.373)	164.373
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(164.373)</b>	<b>164.373</b>	<b>(164.373)</b>	<b>164.373</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>8.421.126</b>	<b>(8.421.126)</b>	<b>8.421.126</b>	<b>(8.421.126)</b>
31 Aralık 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	2.510.286	(2.510.286)	2.510.286	(2.510.286)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>2.510.286</b>	<b>(2.510.286)</b>	<b>2.510.286</b>	<b>(2.510.286)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(564.525)	564.525	(564.525)	564.525
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(564.525)</b>	<b>564.525</b>	<b>(564.525)</b>	<b>564.525</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>1.945.762</b>	<b>(1.945.762)</b>	<b>1.945.762</b>	<b>(1.945.762)</b>

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam borçlar (dipnot 4)	1.009.801.236	838.120.798
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(5.188.051)	(18.255.702)
<b>Net borç</b>	<b>1.004.613.185</b>	<b>819.865.096</b>
Özkaynaklar toplamı	1.177.269.300	1.036.669.512
<b>Toplam sermaye</b>	<b>2.181.882.485</b>	<b>1.856.534.608</b>
<b>Net borç / toplam sermaye oranı</b>	<b>46%</b>	<b>44%</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

---

#### *Finansal enstrümanların makul değeri*

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

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

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

#### *Parasal varlıklar*

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

#### Parasal borçlar

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

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.124.751.000

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	968.881.913

#### 26.Bilanço sonrası olaylar

Şirketin bilanço tarihi sonrası olayları bulunmamaktadır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı) (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)

#### 27. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

#### PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.188.051	18.255.702
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.534.646.050	1.396.807.108
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	118.397.997	96.134.449
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		528.838.438	363.593.051
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	669.546.854	583.731.327
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.211.482	4.618.115
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	1.177.269.300	1.036.669.513
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		339.042.900	249.771.355
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.187.070.536</b>	<b>1.874.790.310</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.233.993	1.291.967
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.352.713	5.352.714
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	15.493.248	19.158.999
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	80.550.000	190.000.000
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Devamı)**  
**(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir.)**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2018 (TL)</b>	<b>31.12.2017 (TL)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	4%	10%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	70%	75%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6%	6%	≤ %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%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	58%	59%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10