

**KİLER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01. – 30.06.2019 TARİHLİ  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR  
VE SINIRLI DENETİM  
RAPORU**

**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Genel Kurulu'na**  
**İstanbul**

**Engin Bağımsız Denetim ve**  
**Serbest Muhasebecilik**  
**Mali Müşavirlik A.Ş.**  
Abide-i Hürriyet Caddesi  
Bolkan Center 211 C Kat 2  
34381 Şişli / İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00  
F + 90 212 291 76 01  
www.gtturkey.com

**Giriş**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

**Sınırlı Denetimin Kapsamı**

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

**Şarh Sonucun Dayanağı**

- 1) Şirket'in, 2017 yılında 47 adet daire satışından kaynaklanan 330.007 bin TL (91.500 bin ABD\$ eşdeğeri) hasılat ile 107.794 bin TL tutarında stok maliyeti ve 11.428 bin TL tutarında kur farkı gelirini 31.12.2017 finansal tablolarında muhasebeleştirmiş, 2018 yılında bu satışa ilişkin ABD Doları cinsinden ticari alacağını değerlemeye tabi tutarak 126.957 bin TL tutarında kur farkı gelirini 31.12.2018 finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Ancak alıcı, sözleşme edimlerini 5 adet daire için yerine getirmiş bunun dışında kalan 42 adet daire için ödemelerini 31.01.2018 tarihinden itibaren yerine getirmemeye başlaması ile alıcıya İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nden 23.11.2018 tarihinde icra takibi başlatılmıştır. Alıcı 27.12.2018 tarihinde icra takibine itirazını Şirket'e tebliğ etmiştir. Devam eden süreçte Şirket 22.03.2019 tarihinde alıcıya ihtarname (dipnot 14) göndermesi ile 30.06.2019 itibarıyla kalan konu 42 daireye ilişkin olarak ticari alacaklarda bulunan 452.375 bin TL'yi iptal etmiş ve konu 42 dairenin ilk satış fiyatı tutarı 302.477 bin TL'yi stoklar hesabına borçlandırmış, 139.442 bin TL'yi kur farkı zararı olarak giderleştirmiştir ve bu satışlara ilişkin Katma Değer Vergisi (KDV) 10.455 bin TL'yi indirilecek KDV hesabına eklemiştir.

- 2) 01.01.2018 tarihi itibariyle uygulamaya konulan TFRS 15 hükümlerine göre, sözleşmeye dayalı edimlerin alıcı tarafından yerine getirilmesi koşulu ile hasılat ve maliyetlerin finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi mümkündür. Ancak konu alıcı 5 adet daire için edimlerini yerine getirmiş, kalan 42 adet daire için ödemelerini 31.01.2018 tarihinden itibaren yerine getirmemeye başlamış ve edimlerini yerine getirmemeye devam etmiştir. Şirket bu satışı TFRS 15 hükümlerine göre muhasebeleştirilmiş olsaydı 31.12.2018 tarihi itibariyle toplam karın ve dolayısıyla öz kaynakların 342.652 bin TL azaltılması ve bunun karşılığında ticari alacakların 452.375 bin TL azaltılması ve stoklara 42 dairenin maliyeti 98.209 bin TL eklenmesi gerekirdi.
- 3) Stokların maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla değerlendirilmiş olması prensibi vardır. Ancak 30.06.2019 tarihi itibarıyla konu 42 daire stoklara ilk satış bedeli olan 302.477 TL'nden intikal ettirilmiştir. Bu dairelerin maliyeti 98.209 TL olup aradaki fark 204.268 bin TL'nin giderleştirilmesi ve Şirket özvarlığının aynı tutarda azaltılması gerekir.

### **Diğer Hususlar**

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 01.03.2019 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin sınırlı olumlu (şartlı) görüş verilmiştir.

### **Şartlı Sonuç**

Sınırlı denetimimize göre, Şartlı Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen husus hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of Grant Thornton International



Emre Halit  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 09.08.2019

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

---

<b><u>İÇİNDEKİLER</u></b>	<b><u>SAYFA</u></b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO) .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	
DİPNOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-12
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	13-14
DİPNOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	15
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	15
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR .....	15-16
DİPNOT 7 STOKLAR .....	16
DİPNOT 8 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	17
DİPNOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	17
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR .....	18
DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	19
DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	20
DİPNOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	21
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	22-26
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR .....	27
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR .....	28
DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	29
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	29
DİPNOT 19 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP .....	29
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	30
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	31-33
DİPNOT 22 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	34-35

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2019</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.688	5.188
Finansal yatırımlar		10.193	--
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	25.441	16.865
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	45.798	503.106
Stoklar	7	678.492	385.489
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	20	--	13.762
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	7.366	4.674
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	23.239	12.570
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>792.217</b>	<b>941.654</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	13.655	--
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	357	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	115.265	118.398
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.124.751	1.124.751
Maddi duran varlıklar	13	3.185	2.249
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12	16
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.257.225</b>	<b>1.245.414</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.049.442</b>	<b>2.187.068</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	1.054	93.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	141.900	206.711
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	--	1.211
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	20	150	271
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		20.818	12.106
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	385	378
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar		1.388	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		518	484
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	282.763	318.667
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		304	282
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>449.280</b>	<b>633.992</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka Kredileri	10	528.275	368.953
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14.a	386	311
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	7.027	6.544
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>535.688</b>	<b>375.808</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	(29)	(19)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	908.683	764.452
Net dönem karı veya zararı		(112.784)	144.231
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.064.474</b>	<b>1.177.268</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.049.442</b>	<b>2.187.068</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.06.2019 VE 30.01.-30.06.2019 VE 30.06.2018 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i> 01.01- 30.06.2019	<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i> 01.01- 30.06.2018	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.04- 30.06.2019	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.04- 30.06.2018
Hasılat	3	57.188	77.391	16.769	7.095
Satışların maliyeti (-)	3	(46.899)	(68.720)	(6.876)	(1.441)
<b>Brüt kar</b>		<b>10.289</b>	<b>8.671</b>	<b>9.893</b>	<b>5.654</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(546)	(1.526)	(396)	(985)
Genel yönetim giderleri (-)		(5.554)	(4.393)	(2.122)	(2.464)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		64.600	73.823	64.228	52.665
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(275)	(9.794)	(62)	(4.806)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>68.514</b>	<b>66.781</b>	<b>71.541</b>	<b>50.064</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	(3.109)	(3.005)	572	(3.203)
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>65.405</b>	<b>63.776</b>	<b>72.113</b>	<b>46.861</b>
Finansman gelirleri		41.991	2.514	1.361	1.609
Finansman giderleri (-)		(220.180)	(79.502)	(174.308)	(52.069)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(112.784)</b>	<b>(13.212)</b>	<b>(100.834)</b>	<b>(3.599)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		--	--	--	--
<b>Net dönem karı</b>		<b>(112.784)</b>	<b>(13.212)</b>	<b>(100.834)</b>	<b>(3.599)</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.06.2019 VE 30.06.2018 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 01.01- 30.06.2019</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 01.01- 30.06.2018</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04- 30.06.2019</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.04- 30.06.2018</i>
<b>Net dönem zararı</b>	(112.784)	(13.212)	(100.834)	(3.599)
<b>Diğer kapsamlı gelirler (gider)</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</b>				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar	(10)	3	(97)	15
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>	<b>(10)</b>	<b>3</b>	<b>(97)</b>	<b>15</b>
<b>Toplam kapsamlı gider</b>	<b>(112.794)</b>	<b>(13.209)</b>	<b>(100.931)</b>	<b>(3.584)</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.06.2019 VE 30.06.2018 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Aktüeryal kayıp / kazançlar		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
<b>01.01.2018 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>24</b>	<b>9.056</b>	<b>526.664</b>	<b>313.096</b>	<b>1.099.351</b>
Transferler	--	--	--	--	313.096	(313.096)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	3	--	--	(13.212)	<b>(13.209)</b>
<b>30.06.2018 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>27</b>	<b>9.056</b>	<b>839.760</b>	<b>(13.212)</b>	<b>1.086.142</b>
<b>01.01.2019 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>(19)</b>	<b>18.093</b>	<b>764.452</b>	<b>144.231</b>	<b>1.177.268</b>
Transferler	--	--	--	--	144.231	(144.231)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(10)	--	--	(112.784)	(112.794)
<b>30.06.2019 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>(29)</b>	<b>18.093</b>	<b>908.683</b>	<b>(112.784)</b>	<b>1.064.474</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.06.2019 VE 30.06.2018 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

	Dipnot Referansları	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 01.01- 30.06.2019</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 01.01- 30.06.2018</i>
<b>Net dönem zararı</b>		<b>(112.784)</b>	<b>(13.212)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	326	300
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	(3.444)	3.893
Karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		65	66
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(138)	(2.514)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		22.668	79.502
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri		(2.897)	(546)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri		4.541	5.689
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	3.133	3.005
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		872	56.584
<b>Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri</b>		<b>(87.658)</b>	<b>132.767</b>
Ticari alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		433.623	(94.083)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.934	29
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(10.669)	(811)
Stoklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(293.003)	29.658
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.488	36.441
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.070	91
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(35.904)	16.034
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları</b>		<b>30.881</b>	<b>120.126</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Finansal yatırımlardaki değişim		(10.193)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(1.321)	(153)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi	13	63	--
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları</b>		<b>(11.451)</b>	<b>(153)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(400)	(57.127)
Ödenen faiz		(22.668)	(79.502)
Alınan faiz		138	2.514
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(22.930)</b>	<b>(134.115)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)</b>		<b>(3.500)</b>	<b>(14.142)</b>
<b>1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>5.188</b>	<b>18.255</b>
		<b>1.688</b>	<b>4.113</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 45 kişidir (31 Aralık 2018: 56).

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

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

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

### **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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 09 Ağustos 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki ara dönem özet 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 ("KGK") tarafından yayımlanan yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

### 2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı			Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018			
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.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **2.4. Para ölçüm ve raporlama 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. Yukarıda belirtilen şartlı görüşün dayanağına ilişkin paragraflarda belirtilen etkiler hariç olmak üzere 30.06.2019 itibarıyla, Şirket'in 112.784 bin TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır. Buna ek olarak Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 449.280 bin TL olup, dönen varlıkları 789.350 bin TL'dir. Şirket'in dönen varlıklarının %85'inin (675.625 bin TL) tamamlanan ve yapım aşamasında olan stoklar hesabından oluşması ve öte yandan, kısa vadeli yükümlülüklerin %32'sinin (142.954 bin TL) banka kredisi olması sebebiyle, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyeti yeterli nakit fonların temin edilmesine bağlıdır.

Şirket Yönetimi'nin işletmenin sürekliliğine ilişkin olarak önümüzdeki dönemde almayı düşündüğü aksiyonları aşağıdaki gibi özetlemiştir;

Ana ortağımız olan Kiler Holding A.Ş. olarak temel stratejimiz, grubumuz bünyesinde EBITDA'sı yüksek olan ortağı yada %100 sahibi olduğumuz varlıkların satışını yaparak ve öte yandan gayrimenkul sektörü için kamu tarafından yürütülen iskanları alınmış ancak son tüketiciye satılamamış meskenlerin toptan olarak satılmasına yönelik farklı çözümlerinde içerisinde yer alarak banka borçlarının kapatılmasıdır.

Şirket olarak yukarıda bahsedildiği gibi gayrimenkul stoklarının tükenmesinin ardından yurtdışı projelerin geliştirilmesi diğer önemli bir aksiyonumuz olacaktır.

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

Ara dönem özet finansal tablolar yılsonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### **2.7. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi**

Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine özet ait kar veya zarar tablosunu 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine özer ait kar veya zarar tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu ve özet özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ilgili dönem özet finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

31.12.2018 tarihi itibarıyla, "Diğer duran varlıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 3.039 TL tutarındaki 1 adet rezidans "Stoklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

#### **2.8 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığın da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

**TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedikleri ve özü itibarıyla ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

**TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergilerinde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediklerini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)**

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)**

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmekteledir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durum ve performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat’ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)**

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)**

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmasıdır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

30 Haziran 2019 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	<b>Hasılat</b>	<b>Satışların maliyeti</b>	<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>Yatırım harcamaları (*)</b>
Esenyurt lojistik merkezi projesi	7.034	--	7.034	302.413
Ankara mağaza	16	--	16	8.083
Sapphire AVM ve seyir terası	2.449	--	2.449	689.254
Zonguldak AVM Projesi	2.121	--	2.121	125.000
Diğer gelirler	92	--	92	--
Sapphire rezidans	10.645	(6.736)	3.909	301.855
Zonguldak Rezidans	575	(587)	(12)	145
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	221
Referans Güneşli projesi	34.256	(39.576)	(5.320)	--
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	191.123
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	72.312
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	61.645
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	15.460
Referans Başakşehir	--	--	--	23.406
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.009
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.997
Bahçelievler Projesi	--	--	--	187
	<b>57.188</b>	<b>(46.899)</b>	<b>10.289</b>	<b>1.803.242</b>

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30 Haziran 2018 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.959	--	6.959	259.505
Ankara mağaza	147	--	147	7.345
Sapphire rezidans	204	--	204	6.297
Sapphire AVM ve seyir terası	2.838	--	2.838	591.420
Zonguldak AVM Projesi	1.663	--	1.663	110.612
Zonguldak Rezidans	114	(89)	25	1.758
Referans Bakırköy	147	--	147	--
Diğer gelirler	81	(6)	75	--
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	221
Referans Güneşli projesi	65.238	(68.625)	(3.387)	46.546
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	181.459
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	67.693
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	64.218
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	10.609
Referans Başakşehir	--	--	--	6.998
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.259
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.846
Bahçelievler Projesi	--	--	--	165
	<b>77.391</b>	<b>(68.720)</b>	<b>8.671</b>	<b>1.367.083</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARIYLA ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER**

30 Haziran 2019 itibariyle Şirket, Refereans Güneşli Konut ve Ticari alan satışlarından elde ettiği 44.901 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 7.717 TL tutarındaki kira gelirini ve Sapphire AVM ile Zonguldak AVM'lerinden 4.570 TL hasılat payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kasa	274	115
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.404	4.837
- Blokeli mevduat	--	226
Alınan çekler	10	10
	<b>1.688</b>	<b>5.188</b>

**6. TİCARİ ALACAKLAR**

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 20

- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Alınan çekler ve senetler

- İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 20

- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri

	<b>11.806</b>	<b>16.865</b>
	<b>48.879</b>	<b>506.541</b>
	<b>13.635</b>	<b>--</b>
	<b>1.069</b>	<b>4.159</b>
	<b>75.389</b>	<b>527.565</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.150)	(7.594)
	<b>71.239</b>	<b>519.971</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

Alınan çekler ve senetler

- İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 20

- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri

	<b>13.655</b>	<b>--</b>
	<b>357</b>	<b>--</b>
	<b>14.012</b>	<b>--</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 30.06.2019</b>	<b>01.01.- 30.06.2018</b>
<b>Açılış bakiyesi, 01 Ocak</b>	<b>7.594</b>	<b>1.173</b>
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	984	3.893
Konusu kalmayan karşılıklar (-)	(4.428)	--
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran</b>	<b>4.150</b>	<b>5.066</b>

**7. STOKLAR**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Tamamlanan konutlar	301.999	34.583
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.541	5.529
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	370.952	345.377
	<b>678.492</b>	<b>385.489</b>

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire Rezidansları	301.855	6.285
Zonguldak Rezidansları	145	732
Beylikdüzü Kavaklı Arsa	5.132	5.132
Beylikdüzü Yakuplu Arsa	221	221
Referans Güneşli Projesi	--	27.566
Referans Kartal Towers Projesi	191.123	181.554
Referans Kartal Panorada Projesi	72.312	70.159
Referans Bahçeşehir Projesi	61.645	59.731
Referans Kordonboyu Projesi	15.460	12.221
Referans Başakşehir	23.406	14.972
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	4.009	3.824
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.997	2.916
Bahçelievler Projesi	187	176
	<b>678.492</b>	<b>385.489</b>

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket stokları üzerinde 7.466 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir. (30.06.2018: 4.212 TL)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 400.282 TL'dir (31.12.2018: 400.282 TL).

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	22.033	12.239
Verilen depozito ve teminatlar	140	140
Peşin ödenen stopaj giderleri	22	68
İş avansları	113	106
Diğer çeşitli alacaklar	931	17
	<b>23.239</b>	<b>12.570</b>

**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	6.989	4.431
İlişkili taraflara verilen avanslar, dipnot 20	--	13.762
Peşin ödenen sigorta giderleri	357	224
İş avansları	20	19
	<b>7.366</b>	<b>18.436</b>
<b>Ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	130.755	163.455
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**)	152.008	155.212
	<b>282.763</b>	<b>318.667</b>

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. FİNANSAL BORÇLAR**

	30.06.2019	31.12.2018
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri		
- TL	--	75.869
- ABD\$	--	18.013
- EURO	1.054	--
	<b>1.054</b>	<b>93.882</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
Banka kredileri		
- TL	110.676	120.759
- ABD\$	30.681	85.518
- EURO	543	434
Finansal kiralama borçları		
- EURO	--	1.211
	<b>141.900</b>	<b>207.922</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
<b>Banka kredileri</b>		
- TL	513.254	160.729
- ABD\$	11.205	208.224
- EURO	3.816	--
	<b>528.275</b>	<b>368.953</b>
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%22,30	%21,20
ABD\$ banka kredileri	%6,40	%8,17
EURO banka kredileri	%5,50	%5,21
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0-12 ay	142.954	301.804
1-5 yıl	528.275	368.953
	<b>671.229</b>	<b>670.757</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Şirket'in 30.06.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*)	<b>115.265</b>	<b>118.398</b>

<b>Sermayedeki pay oranı</b>					
<b>Müşterek yönetime tabi teşebbüs</b>	<b>Kuruluş ve Faaliyet yeri</b>	<b>30 Haziran 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Oy kullanımı gücü</b>	<b>Ana faaliyeti</b>
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 30.06.2019</b>	<b>01.01.- 30.06.2018</b>
<b>Açılış bakiyesi, 01 Ocak</b>	<b>118.398</b>	<b>162.405</b>
Cari dönem kar / zararından pay	(3.109)	(3.005)
Diğer kapsamlı gelirden / giderden alınan pay	(24)	(5)
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran</b>	<b>115.265</b>	<b>159.395</b>

(\*) Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.'nin 15.000 TL olan sermayesi 35.000 bin TL artırımla 50.000 bin 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 bin TL sermaye artırımının 13.677 bin TL'lik kısmını 2015 yılında, 3.730 bin TL'lik kısmını 2016 yılında 93 bin TL'lik kısmını ise 2017 yılında ödemiştir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	01.01.2019	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme farkları	30.06.2019
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	689.255	--	--	--	689.255
Esenyurt lojistik merkezi projesi	302.413	--	--	--	302.413
Zonguldak AVM Projesi	125.000	--	--	--	125.000
Ankara mağaza	8.083	--	--	--	8.083
	<b>1.124.751</b>	--	--	--	<b>1.124.751</b>

	01.01.2018	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme farkları	30.06.2018
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	591.420	--	--	--	591.420
Esenyurt lojistik merkezi projesi	259.505	--	--	--	259.505
Zonguldak AVM Projesi	110.612	--	--	--	110.612
Ankara mağaza	7.345	--	--	--	7.345
	<b>968.882</b>	--	--	--	<b>968.882</b>

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, tutarları Aralık 2018'de gerçekleştirilen değerlendirme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	<b>Maddi duran Varlıklar</b>	<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2019 itibariyle açılış bakiyesi	4.642	151
Alımlar	1.321	--
Çıkışlar	(118)	--
	<b>5.845</b>	<b>151</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2019 itibariyle açılış bakiyesi	2.393	135
Dönem gideri	322	4
Çıkışlar	(55)	--
	<b>2.660</b>	<b>139</b>
<b>30 Haziran 2019 itibariyle net defter değeri</b>	<b>3.185</b>	<b>12</b>

	<b>Maddi duran Varlıklar</b>	<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2018 itibariyle açılış bakiyesi	4.182	135
Alımlar	153	--
	<b>4.335</b>	<b>135</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2018 itibariyle açılış bakiyesi	1.777	126
Dönem gideri	295	5
	<b>2.072</b>	<b>131</b>
<b>30 Haziran 2018 itibariyle net defter değeri</b>	<b>2.263</b>	<b>4</b>

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle 326 TL (30.06.2018: 300 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar**

	30.06.2019	31.12.2018
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>386</b>	<b>311</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	274	235
Yıllık izin karşılığı	112	76
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>7.027</b>	<b>6.544</b>
Dava karşılığı (*)	1.747	1.264
Kartal arsa bedeli karşılığı (**)	5.280	5.280
	<b>7.413</b>	<b>6.855</b>

(\*) 30.06.2019 tarihi itibarıyla Şirket lehine 20.121 TL (31.12.2018:TL 18.764) tutarında icra takibi yürütülmektedir. Şirket aleyhine açılan 1.747 TL (31.12.2018:TL 1.264) tutarında dava bulunmaktadır.

Şirket Yönetimi avukatları aracılığıyla yukarıda belirtilen 22.03.2019 tarihli ihtarnamede alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABD\$ tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABD\$ tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. 06.08.2019 tarihli avukat mektubu yazısına göre, İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABD\$ asıl alacak ve 205 bin ABD\$ işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır.

(\*\*) Referans Kartal Panorada 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

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

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		<b>1.784.549</b>		<b>1.896.653</b>
-TL	1.553.627	1.553.627	1.052.243	1.052.243
-ABD\$	41.028	230.922	160.163	842.602
-EURO	--	--	300	1.808
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>1.784.549</b>		<b>1.896.653</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2018: %0).

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **14.c Proje bilgileri**

##### **Tamamlanan projeler**

##### **İstanbul Sapphire Residence Ve Alışveriş Merkezi**

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. 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. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar.

##### **Beylikdüzü Çmavrevler**

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 adet 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 % 87'dir.

##### **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 elde edilmektedir.

##### **Referans Bakırköy Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın 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 imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m2 arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar devam etmektedir. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari üniteden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

##### **Zonguldak Alışveriş Merkezi**

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. 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 aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Referans Güneşli Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m<sup>2</sup> ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m<sup>2</sup> iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 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 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır.

**Kütahya Sera Alışveriş Merkezi**

Sera AVM, Şeker Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. aktifinde yer almakta olup, şirketin % 50 hisseleri Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirkete iştirak edilmiştir. Sera AVM %92 doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m<sup>2</sup> arsanın 134.548,00 m<sup>2</sup> lik bölümünde brüt 64.305,69 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m<sup>2</sup> olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

**Planlanan Projeler**

**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 almından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek ticari alanlardan oluşacak projenin geliştirme ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

**Beylikdüzü E-5 Yanı Konut Projesi**

Metro ve metrobüs hattına yakın konumda olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımında önemli kolaylık sağladığı için, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar tarafından tercih edilebilecektir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje alanı, konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almakta olup, yüksek tabela değerine sahiptir. Projede konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Arsaya ait imar plan çalışmaları devam etmektedir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**Devam eden projeler**

**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. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan 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. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

**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" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m<sup>2</sup> alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m<sup>2</sup> alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

**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 İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

**Referans Kartal Kordonboyu Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**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.

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 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 8 Parsel olarak tescilli 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 Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 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 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. 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, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

**Referans Başakşehir Vadi Projesi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması 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 Karşılığı 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. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR**

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

	30.06.2019	31.12.2018
Personele borçlar	194	272
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	191	106
	<b>385</b>	<b>378</b>

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

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar**

Kıdem tazminatı karşılığı	274	235
---------------------------	-----	-----

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 6.379,86 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2018: 6.017,60 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 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık, %5 (31.12.2018: %4,87) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**16. ÖZKAYNAKLAR**

**16.a Ödenmiş Sermaye**

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	Pay Oranı (%)		Tutar (TL)	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794	80.794
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780	42.780
	<b>%100,00</b>	<b>%100,00</b>	<b>124.000</b>	<b>124.000</b>

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

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

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

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

Hisse senedi ihraç primleri	86.174	86.174
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	<b>126.511</b>	<b>126.511</b>

**16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	(29)	(19)
--	------	------

**16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Yasal yedekler	<b>18.093</b>	<b>18.093</b>
----------------	---------------	---------------

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)**

Geçmiş yıllar karları (zararları)	<b>908.683</b>	<b>764.452</b>
-----------------------------------	----------------	----------------



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı 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 kanununun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan 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.

**18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	--	67.784	--	52.457
Ticari işlemlerden kaynaklanan vade farkı gelirleri	--	5.984	--	202
Sözleşme fesih geliri (*)	60.119	--	60.119	--
Konusu kalmayan karşılıklar	3.444	--	3.307	--
Diğer	1.037	55	802	6
	<b>64.600</b>	<b>73.823</b>	<b>64.228</b>	<b>52.665</b>

(\*) 01.07.2018 tarihinde Şirket ile üçüncü taraflar arasında imzalanan ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından yatırımcıların yanıtılması ihtimali göz önünde bulundurularak SPK Seri II-15.1 Özel Durumlar Tebliğinin 6. Maddesi çerçevesinde ilk 2 taksitin tamamı ödeninceye kadar açıklamanın ertelenmesine karar verilen 195.000 bin ABD\$ tutarında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine konu olan ödemeler 13.08.2018 tarihine kadar 10.141 bin ABD\$ tahsil edilmiş ve bu tarihten itibaren ödemelerin gerçekleşmemesi nedeniyle söz konusu sözleşme, Şirket tarafından tek taraflı olarak 30.04.2019 tarih ve 115 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre feshedilerek 60.119 bin TL (10.141 bin ABD\$ eşdeğeri) ekte sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden gelir" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

**19. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP**

Net dönem zararı	(112.784)	(13.212)	(100.834)	(3.599)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000	124.000.000	124.000.000
<b>Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam</b>	<b>(0,91)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(0,81)</b>	<b>(0,03)</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

<b>a-) İlişkili taraflardan kısa ticari vadeli alacaklar</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Biskon Yapı A.Ş.	15.929	10.644
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	9.479	5.937
Sapphire Residences Konut Site Yönetimi	16	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	17	245
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	39
	<b>25.441</b>	<b>16.865</b>

**b-) İlişkili taraflardan uzun ticari vadeli alacaklar**

Biskon Yapı A.Ş.	<b>13.655</b>	<b>--</b>
------------------	---------------	-----------

**c-) İlişkili taraflara verilen sipariş avansları**

Nahit Kiler	--	13.119
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	17
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	--	626
	<b>--</b>	<b>13.762</b>

**d-) İlişkili taraflardan kısa ticari vadeli ticari borçlar**

Kiler Holding A.Ş.	133	236
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	17	17
Diğer	--	18
	<b>150</b>	<b>271</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal araçlar**

*Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları*

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

*Döviz kuru riski*

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

<b>30 Haziran 2019</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	37	--	208
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.818	--	10.232
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1.855</b>	<b>--</b>	<b>10.440</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>1.855</b>	<b>--</b>	<b>10.440</b>
10. Ticari Borçlar	62	4	374
11. Finansal Yükümlülükler	5.451	253	32.278
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.682	--	15.095
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>8.195</b>	<b>257</b>	<b>47.747</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	1.991	604	15.021
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.991</b>	<b>604</b>	<b>15.021</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>10.186</b>	<b>861</b>	<b>62.768</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>(8.331)</b>	<b>(861)</b>	<b>(52.328)</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>(8.331)</b>	<b>(861)</b>	<b>(52.328)</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>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2018	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	87.093	--	458.188
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	445	--	2.342
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>87.538</b>	<b>--</b>	<b>460.530</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</b>	<b>--</b>	<b>460.530</b>
10. Ticari Borçlar	119	--	626
11. Finansal Yükümlülükler	19.679	273	105.176
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.841	--	62.293
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>31.639</b>	<b>273</b>	<b>168.095</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	39.580	--	208.224
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>39.580</b>	<b>--</b>	<b>208.224</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>71.219</b>	<b>273</b>	<b>376.319</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</b>	<b>(273)</b>	<b>84.211</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</b>	<b>(273)</b>	<b>84.211</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>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2019</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.689)	4.689	(4.689)	4.689
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(4.689)</b>	<b>4.689</b>	<b>(4.689)</b>	<b>4.689</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(544)	544	(544)	544
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(544)</b>	<b>544</b>	<b>(544)</b>	<b>544</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>(5.233)</b>	<b>5.233</b>	<b>(5.233)</b>	<b>5.233</b>

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2018</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	8.586	(8.586)	8.586	(8.586)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>8.586</b>	<b>(8.586)</b>	<b>8.586</b>	<b>(8.586)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(165)	165	(165)	165
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(165)</b>	<b>165</b>	<b>(165)</b>	<b>165</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>8.421</b>	<b>(8.421)</b>	<b>8.421</b>	<b>(8.421)</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**22. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

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

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2019 (TL)</b>	<b>31.12.2018 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	11.881	5.188
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.803.243	1.510.240
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	115.265	118.398
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	<b>Diğer Varlıklar</b>		119.053	553.242
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.049.442</b>	<b>2.187.068</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	671.229	669.547
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	1.211
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	1.064.474	1.177.269
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		313.739	339.041
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.049.442</b>	<b>2.187.068</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2019 (TL)</b>	<b>31.12.2018 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	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)	20	2.234
<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)	5.540	5.353
<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	15.493
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	80.550
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.06.2019 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2019 (TL)</b>	<b>31.12.2018 (TL)</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%4
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%88	%69
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%6	%6
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%65	%58
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0