

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2018  
ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar**

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

#### Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-16
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	17
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	18
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
6. İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR.....	18
7. STOKLAR .....	19
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR .....	19-20
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	20
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	21
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	22
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-30
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR .....	30-31
16. ÖZKAYNAKLAR.....	31-32
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	32
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	32
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	33-36
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	37-40
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	41-42
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	42

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

**30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla  
özet finansal durum tablosu (Bilanço)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	5	20.202.115	18.255.702
Ticari alacaklar		435.602.898	227.639.287
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	5.638.515	5.554.093
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	429.964.383	222.085.194
Stoklar	7	393.069.758	424.808.343
Peşin ödenmiş giderler		5.972.012	5.424.552
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	19	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	5.972.012	5.424.552
Diğer dönen varlıklar	8	18.311.752	17.645.058
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>873.158.535</b>	<b>693.772.942</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal yatırımlar		-	2.500
Ticari alacaklar		29.280.701	110.467.311
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	29.280.701	110.467.311
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	153.214.321	162.404.587
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	968.881.913	968.881.913
Maddi duran varlıklar	13	2.107.159	2.404.778
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.503	9.565
Diğer duran varlıklar		3.237.074	3.116.852
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	8	3.237.074	3.116.852
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.156.723.671</b>	<b>1.247.287.506</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla  
özet finansal durum tablosu (Bilanço)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar		57.856.320	101.724.488
-Banka kredileri	10	57.856.320	101.724.488
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		201.081.680	204.657.592
-Banka kredileri	10	198.572.954	201.146.192
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	2.508.726	3.511.400
Ticari borçlar		24.716.195	40.287.392
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	1.984.037	5.459.021
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		22.732.158	34.828.371
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	531.549	421.052
Diğer borçlar		14.779.732	868.161
-İlişkili taraflara diğer borçlar		14.375.821	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		403.911	868.161
Ertelenmiş gelirler	9	212.761.872	202.073.683
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		311.598	220.647
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>512.038.946</b>	<b>550.253.015</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar		445.720.805	281.242.727
-Banka Kredileri	10	445.720.805	280.860.647
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	-	982.080
Uzun vadeli karşılıklar		6.162.371	6.025.056
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	327.300	190.759
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.835.071	5.834.297
Ertelenmiş gelirler		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>451.883.176</b>	<b>287.867.783</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	(29.790)	24.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	-
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)		-	-
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	839.760.273	530.253.255
Net dönem karı veya zararı	18	(33.337.123)	313.095.671
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.065.960.084</b>	<b>1.102.939.650</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 ve 01 Ocak – 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referan sları	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Hasılat		91.899.082	356.813.207	14.507.278	9.493.347
Satışların maliyeti (-)		(78.973.220)	(109.686.208)	(10.252.812)	(1.947.133)
<b>Brüt kar (zarar)</b>		<b>12.925.862</b>	<b>247.126.999</b>	<b>4.254.466</b>	<b>7.546.214</b>
Pazarlama giderleri (-)		(2.298.012)	(2.312.214)	(771.606)	(702.231)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.309.329)	(6.996.910)	(1.916.639)	(1.378.512)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı		-	49.065.815	-	(37.851)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		192.585.925	20.810.052	118.762.940	4.913.512
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(16.689.774)	(20.400.433)	(6.895.883)	1.480.100
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>		<b>180.214.672</b>	<b>287.293.309</b>	<b>113.433.278</b>	<b>11.821.232</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	(9.185.694)	2.851.540	(6.180.650)	689.793
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>		<b>171.028.978</b>	<b>290.144.849</b>	<b>107.252.628</b>	<b>12.511.025</b>
Finansman gelirleri		2.422.965	11.506.558	(91.053)	(3.700)
Finansman giderleri (-)		(206.789.066)	(56.977.113)	(127.287.060)	(19.456.459)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>		<b>(33.337.123)</b>	<b>244.674.294</b>	<b>(20.125.485)</b>	<b>(6.949.134)</b>
Vergi (gideri) / geliri		-	-	-	-
<b>Dönem karı (zararı)</b>		<b>(33.337.123)</b>	<b>244.674.294</b>	<b>(20.125.485)</b>	<b>(6.949.134)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(53.790)	(63.253)	(56.733)	(142.875)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>					
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>(33.390.913)</b>	<b>244.611.041</b>	<b>(20.182.218)</b>	<b>(7.092.009)</b>
Pay başına kazanç (kayıp)	18	(0,27)	1,97	(0,16)	(0,06)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

1 Ocak – 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tabloları  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
<b>01.01.2017 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(2.216)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>499.502.765</b>	<b>30.750.490</b>	<b>789.817.763</b>
Transferler	-	-	-	-	-	30.750.490	(30.750.490)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	26.216	-	-	-	313.095.671	<b>313.121.887</b>
<b>31.12.2017 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>530.253.255</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.102.939.650</b>
<b>01.01.2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>530.253.255</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.102.939.650</b>
<b>Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler</b>								
TFRS 15 (Not 2.3)	-	-	-	-	-	(200.095)	-	<b>(200.095)</b>
TFRS 9 (Not 2.3)	-	-	-	-	-	(3.388.558)	-	<b>(3.388.558)</b>
<b>Yeniden düzenlenmiş 01.01.2018 tarihindeki bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>24.000</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>526.664.602</b>	<b>313.095.671</b>	<b>1.099.350.997</b>
Transferler	-	-	-	-	-	313.095.671	(313.095.671)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(53.790)	-	-	-	(33.337.123)	<b>(33.390.913)</b>
<b>30.09.2018 itibarıyla bakiye</b>	<b>124.000.000</b>	<b>126.511.211</b>	<b>(29.790)</b>	<b>-</b>	<b>9.055.513</b>	<b>839.760.273</b>	<b>(33.337.123)</b>	<b>1.065.960.084</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren  
ara hesap dönemlerine ait nakit akış tabloları  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2018 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2017 30.09.2017
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>92.460.475</b>	<b>112.073.406</b>
Dönem Karı (Zararı)		(33.337.125)	244.674.291
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(33.337.125)	-
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>33.203.845</b>	<b>(712.417)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13	508.993	363.933
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.358.656	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler		-	37.641
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.15	116.203	-
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	(2.422.965)	(11.506.558)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	206.789.068	56.977.113
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		(1.809.363)	(647.288)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.6	4.879.559	5.980.096
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	-	(49.065.814)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not.11	9.190.266	(2.851.540)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(185.406.572)	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>90.203.466</b>	<b>(143.352.541)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	48.805.203	(387.571.268)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	15.924.110
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.7	31.738.585	(7.680.002)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.761.834)	(3.447.750)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.911.571	139.698
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.9	(713.002)	92.825.776
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.9	10.688.189	146.257.950
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not.15	110.497	208.289
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(575.743)	(9.344)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>90.070.186</b>	<b>100.609.333</b>
Alınan Faiz		2.422.965	11.506.558
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(32.676)	(42.485)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(158.992)</b>	<b>(73.841.244)</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alım veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışlar		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.13	(158.992)	(1.036.133)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13	-	30.645.091
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.13	-	(103.450.202)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		-	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(90.355.070)</b>	<b>(25.587.904)</b>
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.10	223.682.409	470.857.039
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.10	(270.618.332)	(439.467.830)
Ödenen Faiz	Not.10	(43.419.147)	(56.977.113)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>1.946.413</b>	<b>12.644.258</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>1.946.413</b>	<b>12.644.258</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>18.255.702</b>	<b>4.719.566</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>20.202.115</b>	<b>17.363.824</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 51 kişidir (31 Aralık 2017: 41).

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

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

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

### **Müşterek Antlaşmalar :**

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte kurmuş olduğu Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Kartal Projesi Ortak Girişimi ünvanlı iki farklı adi ortaklığı mevcuttur.

### **Finansal tabloların onaylanması:**

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 26 Ekim 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2018 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 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

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

#### 2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı			Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017			
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 Anlaşmalar :

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte kurmuş olduğu **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi** ve **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Kartal Projesi Ortak Girişimi** ünvanlı iki farklı adi ortaklığı mevcuttur. Söz konusu adi ortaklıklar şirketin finansal tablolarına Türkiye Finansal Raporlama Standardı ( TFRS ) 11 " Müşterek Anlaşmalar " standardı uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi ile dahil edilmiştir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### 2.4. Kullanılan Para Birimi

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

### 2.5. İşletmenin sürekliliği

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

### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla 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 yansıtılmaktadırlar.

Ara dönem özet finansal tablolar yılsonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

#### YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

#### Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyündeki her bir varlığın indirgenmiş nakit akış, gelir kapitalizasyonu ya da maliyet gibi yöntemlerden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

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

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

#### Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

TFRS 9 ve TFRS 15'in uygulamasının 30 Eylül 2018 tarihli özet finansal durum tablosu etkileri aşağıda sunulmuştur. Standartların uygulamasının özet diğer kapsamlı gelir tablosu ve özet konsolide nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır.

### **Finansal Durum Tablosu**

	30 Eylül 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	30 Eylül 2018 (etkiler hariç)
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	20.202.115	-	-	20.202.115
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Ticari alacaklar	435.602.898	4.666.107	-	440.269.005
Stoklar	393.069.758	-	-	393.069.758
Peşin ödenmiş giderler	5.972.012	-	-	5.972.012
Diğer dönen varlıklar	18.311.752	-	-	18.311.752
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>873.158.535</b>	<b>4.666.107</b>	-	<b>877.824.642</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Finansal yatırımlar	-	2.500	-	2.500
Ticari alacaklar	29.280.701	-	-	29.280.701
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	153.214.321	-	-	153.214.321
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	968.881.913	-	-	968.881.913
Maddi duran varlıklar	2.107.159	-	-	2.107.159
Maddi olmayan duran varlıklar	2.503	-	-	2.503
Diğer duran varlıklar	3.237.074	-	-	3.237.074
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.156.723.671</b>	<b>2.500</b>	-	<b>1.156.726.171</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.029.882.206</b>	<b>4.668.607</b>	-	<b>2.034.550.813</b>

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	30 Eylül 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	30 Eylül 2018 (etkiler hariç)
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>				
Kısa vadeli borçlanmalar	57.856.320	-	-	57.856.320
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	201.081.680	-	-	201.081.680
Ticari borçlar	24.716.195	-	-	24.716.195
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	531.549	-	-	531.549
Diğer borçlar	14.779.732	-	(278.702)	14.501.030
Ertelenmiş gelirler	212.761.872	-	-	212.761.872
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	311.598	-	-	311.598
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>512.038.946</b>	<b>-</b>	<b>(278.702)</b>	<b>511.760.244</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Uzun vadeli borçlanmalar	445.720.805	-	-	445.720.805
Uzun vadeli karşılıklar	6.162.371	-	-	6.162.371
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>451.883.176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>451.883.176</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ödenmiş sermaye	124.000.000	-	-	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	126.511.211	-	-	126.511.211
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(29.790)	-	-	(29.790)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.055.513	-	-	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	839.760.273	3.388.558	200.095	843.348.926
Net dönem karı veya zararı	(33.337.123)	1.280.049	78.607	(31.978.467)
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.065.960.084</b>	<b>4.668.607</b>	<b>-</b>	<b>1.070.907.393</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.029.882.206</b>	<b>4.668.607</b>	<b>-</b>	<b>2.034.550.813</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Kar ve Zarar Tablosu

	01 Ocak - 30 Eylül 2018	TFRS 9 Etkileri	TFRS 15 Etkileri	01 Ocak -30 Eylül 2018 (etkiler hariç)
Hasılat	91.899.082	-	-	91.899.082
Satışların maliyeti (-)	(78.973.220)	-	78.607	(78.894.613)
<b>Brüt kar (zarar)</b>	<b>12.925.862</b>	-	<b>78.607</b>	<b>13.004.469</b>
Pazarlama giderleri (-)	(2.298.012)	-	-	(2.298.012)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.309.329)	-	-	(6.309.329)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	-	-	-	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	192.585.925	-	-	192.585.925
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(16.689.774)	1.280.049	-	(15.409.725)
<b>Esas faaliyet karı (zararı)</b>	<b>180.214.672</b>	<b>1.280.049</b>	<b>78.607</b>	<b>181.573.328</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	(9.185.694)	-	-	(9.185.694)
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)</b>	<b>171.028.978</b>	<b>1.280.049</b>	<b>78.607</b>	<b>172.387.634</b>
Finansman gelirleri	2.422.965	-	-	2.422.965
Finansman giderleri (-)	(206.789.068)	-	-	(206.789.068)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>	<b>(33.337.125)</b>	<b>1.280.049</b>	<b>78.607</b>	<b>(31.978.469)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>--</b>
<b>Dönem karı (zararı)</b>	<b>(33.337.125)</b>	<b>1.280.049</b>	<b>78.607</b>	<b>(31.978.469)</b>

### TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü

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

	<u>1 Ocak 2018</u>
<b>Geçmiş yıllar karları - 31 Aralık 2017</b>	<b>530.253.255</b>
Ticari faaliyetlerinden alacaklara ilişkin şüpheli alacak karşılığındaki artış	(3.386.058)
Finansal varlıklara ilişkin şüpheli alacak karşılığındaki azalış	(2.500)
<b>TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>(3.388.558)</b>
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil TFRS 15 etkileri hariç)</b>	<b>526.864.697</b>

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat - Etkiler

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

	1 Ocak 2018
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil TFRS 15 etkileri hariç)</b>	<b>526.864.697</b>
Tadilat Bakım Onarım karşılıkları	(200.095)
<b>TFRS15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>(200.095)</b>
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)</b>	<b>526.664.602</b>

### 2.8. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

#### Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### TFRS 9 Finansal Araçlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### TFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. 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. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### **TFRS Yorum 23 Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### **TMS 28 İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi**

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi olması beklenmemektedir.



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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması beklenmemektedir.

### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

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

### **2015-2017 yıllık iyileştirmeler**

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar'; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri'; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar'; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### 2.9. Kullanılan Tahminler ve Varsayımlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla gerçekleşmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen tahminler ve varsayımlar yapması gerekmektedir. Gerçekleşen sonuçlar, tahmin ve varsayımlardan farklı olabilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır. Ara dönem özet finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloların hazırlanması sırasında yapılan varsayım ve değerlendirmeler ile aynıdır.

### 2.10. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Şirket'in ekli finansal tablolarında yer alan Referans Kartal Kordonboyu Projesi'nin arsa sahibi olan Kiler Holding ile şirket arasında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" mevcuttur. Arsa sahibi olan Kiler Holding tarafından yapılmış arsa üzerinde 120.000.000 TL bedel ile ipotek mevcut olup, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. Maddesinin (e) bendine göre yapılan sınırlamalara göre proje üzerindeki ipotek bedeli, en son değerlendirme raporuna göre belirlenen 15.756.000 TL'lik arsa bedelinin %50'sini geçmektedir.

Bu kapsamda ipotek tutarının yıl sonuna kadar GYO uhdesinde kalacak bağımsız bölümlerden ipoteğin kaldırılarak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. Maddesinin (e) ve (ç) maddelerine göre uyum sağlanacaktır. Yıl sonuna kadar ipoteğin terkin edilememesi durumunda 31.03.2019 tarihi itibarıyla portföyden çıkarılacaktır.

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

Bu kapsamda ipotek tutarının yıl sonuna kadar GYO uhdesinde kalacak bağımsız bölümlere ilişkin fiziki paylaşım ile GYO'ya ait olan bölümler üzerindeki ipotek kaldırılarak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 22. Maddesinin (e) ve (ç) maddelerine göre uyum sağlanacaktır. Yıl sonuna kadar ipoteğin terkin edilememesi durumunda 31.03.2019 tarihi itibarıyla portföyden çıkarılacaktır.

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	10.916.330	-	10.916.330	259.505.000
Ankara mağaza	219.225	-	219.225	7.345.000
Sapphire rezidans	204.228	-	204.228	6.279.599
Sapphire AVM ve seyir terası	4.137.870	-	4.137.870	591.420.000
Zonguldak AVM Projesi	2.580.660	-	2.580.660	110.611.913
Zonguldak Rezidans	253.861	(213.284)	40.577	1.633.399
Referans Bakırköy	146.899	-	146.899	-
Diğer gelirler	949.727	(6.647)	943.080	-
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	220.652
Referans Güneşli projesi	72.705.201	(79.044.329)	(6.339.128)	36.048.837
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	184.839.766
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	68.712.692
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	65.526.286
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	11.494.331
Referans Başakşehir	-	-	-	8.470.697
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	-	-	-	4.719.760
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	-	-	-	2.856.558
Bahçelievler Projesi	-	-	-	168.516
İade -Eliminasyon	(214.919)	291.040	76.121	-
<b>TOPLAM</b>	<b>91.899.082</b>	<b>(78.973.220)</b>	<b>12.925.862</b>	<b>1.364.985.067</b>

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

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

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 4. Finansal tabloların büyüklüğü itibarıyla etkileyen önemli olay ve işlemler

Yoktur

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nakit	174.782	78.092
Bankalar	20.009.018	18.167.710
- Vadesiz mevduat	11.245.951	8.599.680
- Vadeli mevduat	4.792.160	-
- Blokeli Mevduat	3.970.907	9.568.030
Diğer hazır değerler	18.315	9.900
<b>Toplam</b>	<b>20.202.115</b>	<b>18.255.702</b>

### 6. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>429.964.383</b>	<b>222.085.194</b>
-Alicılar(*)	430.140.833	223.150.247
-Alacak Senetleri	4.032.810	1.939.920
-Alacak Reeskontu (-)	(4.209.260)	(3.004.973)
-Şüpheli Ticari Alacaklar	5.835.187	1.173.024
-Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(5.835.187)	(1.173.024)
<b>Uzun Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>29.280.701</b>	<b>110.467.311</b>
-Alicılar(*)	29.951.000	112.887.500
-Alacak Reeskontu (-)	(670.299)	(2.420.189)
<b>İlişkili Olmayan Ticari Alacaklar Toplamı</b>	<b>459.245.084</b>	<b>332.552.505</b>

(\*)Şirket, 2017 yılı içerisinde 47 adet rezidansın KDV hariç 91.500.000 USD tutarındaki blok satışını hasılat standartına göre gelir olarak finansal tablolarına yansıtmıştır. Bu satışa ilişkin yapılan sözleşme kapsamında 2017 yılı vadeli tahsilatların tamamı tahsil etmiş, 01.01.2018-30.09.2018 dönemine ait vadeli tahsilatlarının da 12.149.914 USD'lik kısmını tahsil etmiştir. Yapılan bu tahsilatlar ile 30.09.2018 dönemine ait vadesi gelip tahsil edilmeyen 32.039.876 USD'lik tutar mevcuttur. Alacak tutarı ile ilgili olarak; İran'ın uluslararası USD para transferlerinde yaşadığı aksaklıklar ve uygulanmakta olan ağır yaptırımlar nedeniyle alıcı taraf tarafından ödemeler zamanında yapılamamıştır. Yönetimimiz tahsilatta yaşanan bu gecikmenin mevcut uluslararası konjektörün getirmiş olduğu olağanüstü zorlamalar olarak değerlendirmektedir. Şirket, tahsilatını tamamladığı konutların tapularını devretmekte ve tahsilatı gerçekleştirilmeyen konutları ise, tahsilatını güvence altında tutmak (teminatlandırmak) amacıyla alıcıya devretmemektedir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 7. Stoklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanan konutlar	40.928.438	115.990.392
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.521.230	7.759.470
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri	346.620.090	301.058.481
	<b>393.069.758</b>	<b>424.808.343</b>

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sapphire rezidansları	3.246.203	3.246.203
Zonguldak rezidansları	1.633.399	1.846.683
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.060	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
Referans Güneşli projesi	36.048.838	110.897.506
Referans Kartal Towers projesi	184.839.766	168.782.893
Referans Kartal Panorada projesi	68.712.692	65.843.886
Referans Bahçeşehir projesi	65.526.286	49.918.581
Referans Kordonboyu projesi	11.494.331	8.363.798
Referans Başakşehir	8.470.697	4.175.907
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	4.719.760	3.506.002
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.856.558	2.777.046
Bahçelievler Projesi	168.516	97.125
	<b>393.069.758</b>	<b>424.808.343</b>

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket' in stokları üzerinde 7.130.170 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir.  
(31.12.2017: 13.900.979 TL)

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

### 8. Diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	-	-
Devreden KDV	17.947.851	17.387.670
Verilen Depozito ve Teminatlar	146.625	140.099
Peşin Ödenen Stopaj Giderleri	48.330	13.861
İş Avansları	112.903	81.493
Diğer Çeşitli Alacaklar	53.094	18.987
Gelir Tahakkukları	2.949	2.948
<b>Toplam</b>	<b>18.311.752</b>	<b>17.645.058</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Gelecek yıllara ait giderler	203.678	38.136
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377.019	3.377.019
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(343.623)	(298.303)
<b>Toplam</b>	<b>3.237.074</b>	<b>3.116.852</b>

(\*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 2017 yılı içerisinde bu bağımsız bölümlerin 3 tanesi satılmıştır.

### 9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler(*)	5.853.708	5.309.000
Peşin ödenen sigorta giderleri	83.504	80.752
İş avansları	34.800	34.800
<b>Toplam</b>	<b>5.972.012</b>	<b>5.424.552</b>

(\*) Şirket'in yapım aşamasındaki inşaat projeleri kapsamında Adi Ortaklıklarınca tedarikçilere verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar(*)	94.585.235	39.493.636
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**)	118.176.637	162.580.047
<b>Toplam</b>	<b>212.761.872</b>	<b>202.073.683</b>

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 10. Finansal borçlar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri		
- TL	55.570.435	81.772.173
- ABD\$	2.233.832	16.439.230
- EUR	52.053	3.513.085
<b>Toplam</b>	<b>57.856.320</b>	<b>101.724.488</b>

### Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

<b>Banka kredileri</b>	<b>198.572.954</b>	<b>201.146.192</b>
- TL	54.848.214	88.185.645
- ABD\$	136.370.349	112.704.582
- EUR	7.354.391	255.965
<b>Finansal kiralama borçları</b>	<b>2.508.726</b>	<b>3.511.400</b>
- ABD\$	246.687	1.352.948
- EUR	2.262.039	2.158.452
<b>Toplam</b>	<b>201.081.680</b>	<b>204.657.592</b>

### Uzun vadeli borçlanmalar

<b>Banka kredileri</b>	<b>445.720.805</b>	<b>280.860.647</b>
- TL	194.534.107	110.269.366
- ABD\$	250.691.393	170.591.281
- EUR	495.305	-
<b>Finansal kiralama borçları</b>	<b>-</b>	<b>982.080</b>
- ABD\$	-	105.468
- EUR	-	876.612
<b>Toplam</b>	<b>445.720.805</b>	<b>281.842.727</b>

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
TL banka kredileri	%19,88	%14,86
ABD\$ banka kredileri	%8,74	%6,62
EUR banka kredileri	%5,32	%3,84

Finansal kiralama borçlarının faiz oranı %4,75-%8,20 arasındadır.

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
0- 12 ay	258.938.000	306.382.080
1-5 yıl	445.720.805	281.842.727
<b>Toplam</b>	<b>704.658.805</b>	<b>588.224.807</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017			
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	153.214.321	162.404.587			
<b>Toplam</b>	<b>153.214.321</b>	<b>162.404.587</b>			
<b>Sermayedeki pay oranı</b>					
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti	
<b>Müşterek yönetime tabi teşebbüs</b>	<b>Kuruluş ve Faaliyet yeri</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Oy kullanım 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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
Hasılat	20.068.367	17.357.396
Dönem zararı	(18.371.388)	5.703.079
<b>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın kar/zarar payı</b>	<b>(9.185.694)</b>	<b>2.851.540</b>

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
<b>Dönem başı iştirak maliyeti</b>	<b>162.404.587</b>	<b>155.003.636</b>
Sermaye ödemesi/ avansı	-	-
Cari dönem zararından pay	(9.185.694)	2.851.540
Aktüeryal Payı	(4.572)	8.559
<b>Dönem sonu</b>	<b>153.214.321</b>	<b>157.863.735</b>

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



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	591.420.000	-	-	-	-	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	259.505.000	-	-	-	-	259.505.000
Zonguldak AVM Projesi	110.611.913	-	-	-	-	110.611.913
Ankara mağaza	7.345.000	-	-	-	-	7.345.000
	<b>968.881.913</b>	-	-	-	-	<b>968.881.913</b>

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	530.426.000	-	-	-	60.994.000	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	155.943.000	89.676.190	-	-	13.885.810	259.505.000
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	43.428.007	67.183.906	110.611.913
Ankara mağaza	7.152.000	-	-	-	193.000	7.345.000
<b>Yapım aşamasındaki inşaat projeleri</b>						
Zonguldak AVM ve rezidans projesi	32.383.495	16.394.986	-	(48.778.481)	-	-
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	(81.000)	-	-	-
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	3.023.652	482.350	-	(3.506.002)	-	-
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.605.761	171.285	-	(2.777.046)	-	-
<b>Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar</b>						
Seferihisar arsa	20.730.000	-	(20.730.000)	-	-	-
	<b>752.344.908</b>	<b>106.724.811</b>	<b>(20.811.000)</b>	<b>(11.633.522)</b>	<b>142.256.716</b>	<b>968.881.913</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	259.505.000
Zonguldak AVM Projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	110.611.913
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2017	3	7.345.000
				<b>968.881.913</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir (2016: EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.). Bu değerlendirme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlendirme, emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akım (gelir indirgeme yaklaşımı) yöntemlerine göre belirlenmiştir.

### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>			
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	-	-	591.420.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	-	-	259.505.000
Zonguldak Avm Projesi	-	-	110.611.913
Ankara mağaza	-	-	7.345.000
			<b>968.881.913</b>

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 243.055.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 287.055.000 TL).

Şirket, 01.01.2018-30.09.2018 döneminde 17.277.983 TL (31 Aralık 2017: 23.304.256 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	4.181.616	135.223
Alımlar	158.992	-
Çıkışlar	-	-
	<b>4.340.608</b>	<b>135.223</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.776.838)	(125.658)
Dönem gideri	(456.611)	(7.062)
Çıkışlar	-	-
	<b>(2.233.449)</b>	<b>(132.720)</b>
<b>30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.107.159</b>	<b>2.503</b>

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 463.672 TL (30.09.2017: 300.834 TL ) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### 14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>		
Dava karşılığı	555.447	554.673
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	<b>5.835.071</b>	<b>5.834.297</b>

(\*) Referans Kartal Kordonboyu projesi için 23 Ocak 2015 tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m<sup>2</sup>, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m<sup>2</sup> ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m<sup>2</sup> hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		<b>1.694.222.775</b>		<b>1.324.009.488</b>
-TL	735.042.000	735.042.000	720.034.000	720.034.000
-ABD\$	160.125.000	959.180.775	160.125.000	603.975.488
-EURO	-	-	-	-
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>1.694.222.775</b>		<b>1.324.009.488</b>

#### 14.c Proje bilgileri

##### Tamamlanan projeler

###### İstanbul Sapphire

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

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

###### Beylikdüzü Çınarevler

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

###### Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup, doluluk oranı %100'dür.

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### **Ankara Dışkapı Mağaza**

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

### **Bakırköy Referans Projesi**

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

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

7 Kasım 2012 tarihi itibarıyla Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin peşin değer esasına göre toplam değeri 129.113.227 TL olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akımı analizi yöntemi ile Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı hesaplanarak Şirket'e ait gayrimenkule bağlı hakkın değeri 37.564.015 TL olarak belirlenmiştir.

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

### **Zonguldak Alışveriş Merkezi**

Toplam 6.268m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m<sup>2</sup> kiralabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya &-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer alması planlanan projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 30.09.2017 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

### **Referans Güneşli Projesi**

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

Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m<sup>2</sup>, satılabilir ticaret alanı ise 7700 m<sup>2</sup>'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarıyla projede yaşam başlamıştır.

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### **Planlanan Projeler**

#### **Beylikdüzü E5**

Şirket, 2.093 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine, 4.278,40 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

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

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

### **Devam eden projeler**

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

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

#### **Referans Kartal Towers Projesi**

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup 2018 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

#### **Referans Kartal Panorada Projesi**

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m<sup>2</sup>, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m<sup>2</sup> ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m<sup>2</sup> hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Mimari 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmış olup, projenin gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 30 ay olarak kabul edilmiştir.

#### **Referans Bahçeşehir Projesi**

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşii" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşii" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

---

### **Referans Kartal Kordonboyu Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer almaktadır. Projenin inşaat ruhsatı 16.02.2016 tarihinde alınmış olup gerçekleştirilme süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 36 ay olarak kabul edilmiştir. Projede inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalar 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 eski 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 3 Parsel olarak 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 konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 36 ay olarak belirlenmiştir.

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

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup inşaat faaliyetleri başlamıştır.

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi 'ne 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 30.09.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış-pazarlama süreçleri devam etmektedir.

### Bahçelievler Ofis Projesi

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde 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 alımından itibaren en geç 28 ay olarak belirlenmiştir.

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

## 15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

### 15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	303.174	228.979
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	228.375	192.073
<b>Toplam</b>	<b>531.549</b>	<b>421.052</b>

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	248.997	145.469
Yıllık izin karşılığı	78.303	45.290
<b>Toplam</b>	<b>327.300</b>	<b>190.759</b>

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 5.001,76 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2017: 4.732,48 TL/yıl). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.



## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

## 16. Özkaynaklar

### 16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	141.721	141.721
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Cihat Bilge Denge	--	--	7	7
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780.000	42.780.000
<b>Toplam</b>	<b>%100</b>	<b>%100</b>	<b>124.000.000</b>	<b>124.000.000</b>

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

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

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

### 16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Hisse senedi ihraç primleri (*)	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri (**)	40.336.735	40.336.735
<b>Toplam</b>	<b>126.511.211</b>	<b>126.511.211</b>

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 16.c Aktüeryal kayıp

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	(29.790)	24.000
<b>Toplam</b>	<b>(29.790)</b>	<b>24.000</b>

### 16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513
<b>Toplam</b>	<b>9.055.513</b>	<b>9.055.513</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)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıllar karları (zararları)	839.760.273	502.008.217
Olağanüstü yedekler	-	28.245.038
<b>Toplam</b>	<b>839.760.273</b>	<b>530.253.255</b>

### 17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

### 18. Pay başına kazanç ve kayıp

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Net dönem zararı	(33.337.123)	313.095.671
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
<b>Hisse başına kazanç / kayıp</b>	<b>(0,27)</b>	<b>2,52</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları

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

	30 Eylül 2018						
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar	
	Kısa Vadeli	Uzun vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Kısa Vadeli	Kısa vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari olmayan</b>
<b>Ortaklar</b>							
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	(137.069)	(9.469.475)
Nahit Kiler	-	-	-	-	-	-	(4.906.346)
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	-	-	-	-	-	-	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir	237.701	-	-	-	-	-	-
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yön. Hiz. Ltd. Şti. (*)	-	-	-	-	-	(633.384)	-
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (**)	45.188	-	-	-	-	(1.155.322)	-
Safir Çarşısı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (***)	5.355.626	-	-	-	-	-	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(22.609)	-
Sapphire Residences Konut Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşısı AVM Bölümü Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	-	-	(35.653)	-
	<b>5.638.515</b>	-	-	-	-	<b>(1.984.037)</b>	<b>(14.375.821)</b>

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

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

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

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	31 Aralık 2017							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan	
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>								
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	1.660.396	-	-	-	-	-	-	
Nahit Kiler	11.732	-	-	-	-	-	-	
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi	(72.022)	-	-	-	-	-	-	
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (*)	-	-	-	-	-	(707.102)	-	
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	17.523	-	-	-	-	-	-	
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(**)	2.351.799	-	-	-	-	-	-	
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.(***)	-	-	-	-	-	(3.572.392)	-	
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	467	-	-	-	-	-	-	
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	1.584.198	-	-	-	-	-	-	
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	-	-	(27.829)	-	
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(1.151.698)	-	
	<b>5.554.093</b>	-	-	-	-	<b>(5.459.021)</b>	-	

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

01.01.2018-30.09.2018								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Finansman giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı gelirleri(*)	Diğer gelirler
<b>Ortaklar</b>								
Kiler Holding A.Ş.	(452.677)	(238.911)	-	-	156.732	-	-	656
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	-	-	-	-	2.580.661	-	-	79.451
Biskon Yapı A.Ş.	(352.785)	-	-	-	-	-	146.899	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	311.967
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	(72.196)	(53.970)	-	331.296	-	-	3.405.036	669.811
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	(1.032.380)	-	-	-	-	-	-	413
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	(19.623)	-	-	-	-	-	-
Relaks Yiyecek İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.000
	<b>(1.910.038)</b>	<b>(312.504)</b>	--	<b>331.296</b>	<b>2.737.393</b>	--	<b>3.551.935</b>	<b>1.063.298</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Finansal araçlar

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

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

##### *Döviz kuru riski*

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	456.289.862	329.306.221
Yükümlülükler	(400.006.226)	(309.848.606)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>56.283.636</b>	<b>19.457.615</b>

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

<b>30 Eylül 2018</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	74.898.673	-	448.658.031
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	1.273.305	645	7.631.831
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>76.171.978</b>	<b>645</b>	<b>456.289.862</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>76.171.978</b>	<b>645</b>	<b>456.289.862</b>
10. Ticari Borçlar	(91.293)	(325.450)	(2.808.902)
11. Finansal Yükümlülükler	(23.138.489)	(1.065.599)	(146.010.626)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>(23.229.782)</b>	<b>(1.391.049)</b>	<b>(148.819.527)</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(41.850.254)	(71.262)	(251.186.699)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>(41.850.254)</b>	<b>(71.262)</b>	<b>(251.186.699)</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>(65.080.036)</b>	<b>(1.462.311)</b>	<b>(400.006.226)</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>11.091.941</b>	<b>(1.461.666)</b>	<b>56.283.636</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>11.091.941</b>	<b>(1.461.666)</b>	<b>56.283.636</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-



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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	86.959.906	-	328.004.069
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	37.986	256.643	1.302.152
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>86.997.892</b>	<b>256.643</b>	<b>329.306.221</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>86.997.892</b>	<b>256.643</b>	<b>329.306.221</b>
10. Ticari Borçlar	(430.729)	-	(1.624.667)
11. Finansal Yükümlülükler	(34.657.089)	(1.312.702)	(136.650.580)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>(35.087.818)</b>	<b>(1.312.702)</b>	<b>(138.275.247)</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(45.254.844)	(194.134)	(171.573.359)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>(45.254.844)</b>	<b>(194.134)</b>	<b>(171.573.359)</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>(80.342.662)</b>	<b>(1.506.836)</b>	<b>(309.848.606)</b>
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük ) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>6.655.230</b>	<b>(1.250.193)</b>	<b>19.457.615</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>6.655.230</b>	<b>(1.250.193)</b>	<b>19.457.615</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-
<b>23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	-	-	-

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

**30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Eylül 2018</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.644.295	(6.644.295)	6.644.295	(6.644.295)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>6.644.295</b>	<b>(6.644.295)</b>	<b>6.644.295</b>	<b>(6.644.295)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.015.931)	1.015.931	(1.015.931)	1.015.931
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(1.015.931)</b>	<b>1.015.931</b>	<b>(1.015.931)</b>	<b>1.015.931</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>5.628.364</b>	<b>(5.628.364)</b>	<b>5.628.364</b>	<b>(5.628.364)</b>

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2017</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.510.286	(2.510.286)	2.510.286	(2.510.286)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>2.510.286</b>	<b>(2.510.286)</b>	<b>2.510.286</b>	<b>(2.510.286)</b>
<b>EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(564.525)	564.525	(564.525)	564.525
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>(564.525)</b>	<b>564.525</b>	<b>(564.525)</b>	<b>564.525</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>1.945.762</b>	<b>(1.945.762)</b>	<b>1.945.762</b>	<b>(1.945.762)</b>

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	20.202.115	18.255.702
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.365.188.745	1.396.807.108
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	153.214.321	162.407.087
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		491.277.025	363.590.551
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	702.150.079	583.731.327
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	2.508.726	4.618.115
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	1.065.960.084	1.102.939.650
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		259.263.317	249.771.356
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.029.882.206</b>	<b>1.941.060.448</b>
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
<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)	7.507.933	1.291.967
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.352.714	5.352.714
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	2.500
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	15.141.616	19.158.999
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	190.000.000	190.000.000
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

## Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ait  
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	9%	10%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	67%	72%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	8%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	68%	57%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10

## 22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.