

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Mart 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. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-12
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-14
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	14
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
6. İLİŞKİLİ OLMAYAN TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR.....	15
7. STOKLAR	15-16
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	16-17
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	17
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	17-18
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	18-19
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20-21
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-27
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	27-28
16. ÖZKAYNAKLAR	28-29
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	29
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	30
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-34
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	35-38
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
	Dipnotlar		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.934.251	18.255.702
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar		-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	4.804.890	5.554.093
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	299.255.268	222.085.194
Stoklar	7	378.150.949	424.808.343
Peşin ödenmiş giderler		-	-
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	4.340.348	5.424.552
Diğer dönen varlıklar	8	16.543.453	17.645.058
Toplam dönen varlıklar		709.029.159	693.772.942
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		2.500	2.500
Ticari alacaklar		-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	38.573.771	110.467.311
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	162.602.975	162.404.587
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	968.881.913	968.881.913
Maddi duran varlıklar	13	2.416.567	2.404.778
Maddi olmayan duran varlıklar	13	7.192	9.565
Diğer duran varlıklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	8	3.132.587	3.116.852
Toplam duran varlıklar		1.175.617.505	1.247.287.506
TOPLAM VARLIKLAR		1.884.646.664	1.941.060.448

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
-Banka kredileri	10	70.411.187	101.724.488
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-
-Banka kredileri	10	197.055.046	201.146.192
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	3.131.512	3.511.400
Ticari borçlar		-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	22.929.222	5.459.021
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		28.814.350	34.828.371
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	432.959	421.052
Diğer borçlar		-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		364.472	868.161
Ertelenmiş gelirler		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	160.928.082	202.073.683
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	229.219	220.647
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		484.296.049	550.253.015
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka Kredileri	10	300.541.299	280.860.647
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	443.210	982.080
Uzun vadeli karşılıklar		-	-
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	216.870	190.759
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	5.834.297	5.834.297
Ertelenmiş gelirler		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	-	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		307.035.676	287.867.783
ÖZKAYNAKLAR			
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	11.422	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	843.348.926	530.253.255
Net dönem karı veya zararı		(9.612.133)	313.095.671
Toplam özkaynaklar		1.093.314.939	1.102.939.650
TOPLAM KAYNAKLAR		1.884.646.664	1.941.060.448

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Mart 2018 ve 1 Ocak – 31 Mart 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.)**

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2018-31.03.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2017-31.03.2017
Hasılat	3	70.296.404	332.857.432
Satışların maliyeti (-)	3	(67.279.089)	(106.491.762)
Brüt kar (zarar)		3.017.315	226.365.670
Pazarlama giderleri (-)		(541.900)	(310.255)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.928.706)	(3.317.253)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı		-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		21.158.364	2.252.395
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(4.987.866)	(5.993.552)
Esas faaliyet karı (zararı)		16.717.207	218.997.005
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	198.607	31.559
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		16.915.814	219.028.564
Finansman gelirleri		904.980	160.972
Finansman giderleri (-)		(27.432.927)	(3.873.380)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)			
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)	17	(9.612.133)	215.316.156
Dönem karı (zararı)		(9.612.133)	215.316.156
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(12.578)	41.566
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(9.624.711)	215.357.722
Pay başına kazanç (kayıp)	18	(0,08)	1,74

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Mart 2018 ve 31 Mart 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	Birikmiş karlar			
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	Toplam özkaynaklar
01.01.2017 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(2.216)	-	9.055.513	499.502.765	30.750.491	789.817.764
Transferler	-	-	-	-	-	30.750.491	(30.750.491)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	41.566	-	-	-	215.316.156	215.357.722
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-
31.03.2017 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	39.350	-	9.055.513	530.253.256	215.316.156	1.005.175.486
01.01.2018 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	24.000	-	9.055.513	530.253.255	313.095.671	1.102.939.650
Transferler	-	-	-	-	-	313.095.671	(313.095.671)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(12.578)	-	-	-	(9.612.133)	(9.624.711)
31.03.2018 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	11.422	-	9.055.513	843.348.926	(9.612.133)	1.093.314.939

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2018 31.03.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2017 31.03.2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.160.909	5.360.706
Dönem Karı (Zararı)		(9.612.133)	215.316.156
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(9.612.133)	215.316.156
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		43.217.155	3.771.607
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.11	142.622	82.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	14.530	-
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	-	43.078
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.20	(904.980)	(1.409.395)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		27.432.927	7.191.118
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not.6	(391.298)	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.12	3.855.661	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(198.607)	(31.559)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not.6	13.266.300	(2.103.762)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		10.650.907	(213.727.057)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	(8.382.992)	(318.723.788)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.101.605	8.418.835
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		46.657.394	96.289.540
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	11.847.478	5.201.362
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	(503.689)	60.773
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.13	1.084.204	(13.459.223)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(41.145.601)	8.514.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		23.488	(34.553)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(30.980)	5.493
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		44.255.929	5.360.706
Alınan Faiz		904.980	396
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(140.581)	(14.435.982)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alım veya Sermaye Arttırım Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışlar		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.11	(140.581)	(136.755)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.11	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.10	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.10	-	(14.299.623)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(57.341.779)	16.453.946
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.5	79.718.159	262.406.575
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.5	(109.627.011)	(228.089.415)
Ödenen Faiz	Not.5	(27.432.927)	(17.863.214)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(12.321.451)	7.378.670
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(12.321.451)	7.378.670
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		18.255.702	2.548.062
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.934.251	9.926.732

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 46 kişidir (31 Aralık 2017: 48).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar :

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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, 31 Mart 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 2018 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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

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

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu düzenlemeyle birlikte, müşterek yönetime tabi teşebbüsler, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; bilançoda, maliyetlerine Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosu Şirket'in iştirakinin faaliyet sonuçlarındaki payını yansıtmaktadır.

2.3. Müşterek 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.

**31 Mart 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 bulundukları 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. 31 Mart 2018 tarihi itibarı ile şirketin dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin 224.733.110 TL tutarında üzerindedir.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna 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 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ("YAG") muhasebeleştirilmesindeki değişim

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

Şirket'in YAG projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. 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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermekte olup bu tür harcamalar "Satışların maliyeti" hesabı altında sunulmaktadır.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, 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 değerleme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

2.8. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler;

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

- **TFRS 9 “Finansal Araçlar” (Nihai Standart):** 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 TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRS 16 “Kiralama İşlemleri”:** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.

31 Mart 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. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.
- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar',** planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir;
 - 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 alınması,

2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir. 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.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre;
- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
-Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması",** TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar";** bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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.

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.230.207	-	-	3.230.207	259.505.000
Ankara mağaza	72.125	-	-	72.125	7.345.000
Sapphire rezidans	204.228	-	-	204.228	6.313.461
Sapphire AVM ve seyir terası	1.235.005	-	-	1.235.005	591.420.000
Zonguldak AVM Projesi	777.138	-	-	777.138	110.611.913
Zonguldak Rezidans	-	-	-	-	1.846.683
Diğer gelirler	39.000	-	-	39.000	-
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	-	220.652
Referans Güneşli projesi	64.738.701	(67.279.089)	-	(2.540.388)	46.607.812
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	-	175.277.471
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	-	66.649.473
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	57.000.412
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	-	9.729.622
Referans Başakşehir	-	-	-	-	5.390.298
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	-	-	-	-	4.091.154
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	-	-	-	-	2.798.459
Bahçelievler Projesi	-	-	-	-	160.649
	70.296.404	(67.279.089)	-	3.017.315	1.350.100.120

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

4. Finansal tabloları büyüklüğü itibari ile etkileyen önemli olay ve işlemler

31 Mart 2018 itibariyle Şirket, Refereans Güneşli Konut ve Ticari alan satışlarından elde ettiği 64.738.701 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 3.823.878 TL tutarındaki kira gelirini ve Sapphire AVM ile Zonguldak AVM'lerinden 2.012.142 TL hasılat payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nakit	75.259	78.092
Bankalar	5.848.102	18.167.710
- Vadesiz mevduat	5.848.102	8.599.680
- Vadeli mevduat	-	-
- Blokeli Mevduat	-	9.568.030
Diğer hazır değerler	10.890	9.900
Toplam	5.934.251	18.255.702

6. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	299.255.268	222.085.194
-Alıcılar	300.902.420	223.150.247
-Alacak Senetleri	1.293.280	1.939.920
-Alacak Reeskontu (-)	(2.940.432)	(3.004.973)
-Şüpheli Ticari Alacaklar	1.173.024	1.173.024
-Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(1.173.024)	(1.173.024)
Uzun Vadeli İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	38.573.771	110.467.311
-Alıcılar	39.489.000	112.887.500
-Alacak Reeskontu (-)	(915.229)	(2.420.189)
İlişkili Olmayan Ticari Alacaklar Toplamı	337.829.039	332.552.505

7. Stoklar

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanan konutlar	51.700.699	115.990.392
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	10.903.660	7.759.470
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri (*)	315.546.590	301.058.481
	378.150.949	424.808.343

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Sapphire rezidansları	3.246.203	3.246.203
Zonguldak rezidasları	1.846.683	1.846.683
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	5.132.061
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
Referans Güneşli projesi	46.607.812	110.897.506
Referans Kartal Towers projesi	175.277.471	168.782.893
Referans Kartal Panorada Projesi	66.649.473	65.843.886
Referans Bahçeşehir Projesi	57.000.412	49.918.581
Referans Kordonboyu Projesi	9.729.622	8.363.798
Referans Başakşehir	5.390.298	4.175.907
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	4.091.154	3.506.002
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.798.459	2.777.046
Bahçelievler Projesi	160.649	97.125
	378.150.949	424.808.343

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket' in stokları üzerinde 1.663.204 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir. (31.12.2017: 13.900.979 TL)

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

8. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	16.275.860	17.387.670
Verilen depozito ve teminatlar	140.098	140.099
Peşin ödenen stopaj giderleri	13.861	13.861
İş Avansları	91.002	81.492
Diğer Çeşitli Alacaklar	22.632	21.936
	16.543.453	17.645.058
Diğer duran varlıklar		
Gelecek Yıllara Ait Giderler	65.329	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 (-)	(309.761)	(298.303)
	3.132.587	3.116.852

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 2017 yılı içerisinde bu bağımsız bölümlerin 3 tanesi satılmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 11.457 TL tutarındaki amortisman gideri satışların maliyetine eklenmiştir. (31.12.2017: 67.540 TL)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	229.219	220.647

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.268.877	5.309.000
Peşin ödenen sigorta giderleri	36.671	80.752
İş avansları	34.800	34.800
Toplam	4.340.348	5.424.552

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(*)	42.250.955	38.693.146
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**)	118.677.127	162.580.047
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler	-	800.490
Toplam	160.928.082	202.073.683

(*) 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.

10. Finansal borçlar

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	55.418.810	81.772.173
- ABD\$	13.271.567	16.439.230
- EUR	1.720.810	3.513.085
Toplam	70.411.187	101.724.488

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Banka kredileri	197.055.046	201.146.192
- TL	97.652.975	88.185.645
- ABD\$	89.821.662	112.704.582
- EUR	9.580.409	255.965
Finansal kiralama borçları	3.131.512	3.511.400
- ABD\$	805.181	3.511.400
- EUR	2.326.331	-
Toplam	200.186.558	204.657.592

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Uzun vadeli borçlanmalar

Banka kredileri	300.541.299	280.860.647
- TL	124.835.496	110.269.366
- ABD\$	175.705.803	170.591.281
Finansal kiralama borçları	443.210	982.080
- ABD\$	63.535	105.468
- EUR	379.675	876.612
Toplam	300.984.509	281.842.727

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
TL banka kredileri	%15,50	%14,86
ABD\$ banka kredileri	%6,62	%6,62
EUR banka kredileri	%3,84	%3,84

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

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
0- 12 ay	270.597.745	306.382.080
1-5 yıl	300.984.509	281.842.727
	571.582.254	588.224.807

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31.03.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	162.602.975	162.404.587

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Hasılat	6.867.192	5.933.503
Dönem kar/zararı	397.213	63.117
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın kar/zarar payı	198.607	31.559

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Dönem başı iştirak maliyeti	162.404.587	155.003.636
Sermaye ödemesi/ avansı (*)	-	-
Cari dönem kar / zararından pay	198.607	31.559
Aktüryal'e giden	(219)	-
Dönem sonu	162.602.975	155.035.195

- (*) 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.

**31 Mart 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	31 Mart 2018
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
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
	968.881.913	-	-	-	-	968.881.913
	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
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
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri						
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)	-	-
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar						
Seferihisar arsa	20.730.000	-	(20.730.000)	-	-	-
	752.344.908	106.724.811	(20.811.000)	(11.633.522)	142.256.716	968.881.913

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
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
				968.881.913

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

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

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

Şirket, 01.01.2018-31.03.2018 döneminde 5.518.703 TL (2017: 23.304.256 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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
Maliyet değeri		
1 Ocak 2018 itibariyle açılış bakiyesi	4.181.614	135.223
Alımlar	140.581	
Çıkışlar	-	-
	4.322.195	135.223
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2018 itibariyle açılış bakiyesi	(1.776.836)	(125.658)
Dönem gideri	(128.792)	(2.373)
Çıkışlar		
	(1.905.628)	(128.031)
31 Mart 2018 itibariyle net defter değeri	2.416.567	7.192

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	2.355.633	133.424
Alımlar	1.825.983	1.799
Çıkışlar	-	-
	4.181.616	135.223
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	(1.337.141)	(109.424)
Dönem gideri	(439.697)	(16.234)
Çıkışlar	-	-
	(1.776.838)	(125.658)
31 Aralık 2017 itibariyle net defter değeri	2.404.778	9.565

31 Mart 2018 tarihi itibariyle 131.165 TL (31.12.2017: 455.931 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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**14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	216.870	190.759
Kıdem tazminatı karşılığı	171.580	145.469
Yıllık izin karşılığı	45.290	45.290
Diğer uzun vadeli karşılıklar	5.834.297	5.834.297
Dava karşılığı	554.673	554.673
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	6.051.167	6.025.056

- (*) Referans Kartal Kordonboyu projesi için 23 Ocak 2015 tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisseleri için sözleşmeye göre hisseleri oranında verilecek bağımsız bölümler için karşılık ayrılmıştır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)**14.b Teminat, rehin ve ipotekler**

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

		31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		1.527.927.736		1.324.009.488	
-TL	575.314.844	575.314.844	720.034.000	720.034.000	
-ABD\$	241.235.000	952.612.892	160.125.000	603.975.488	
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-	
Toplam		1.527.927.736		1.324.009.488	

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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.

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 m² ve 1225 Ada 1 Parselde bulunan 2.732,26 m² olmak üzere toplam 13.073,97 m² alanlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek meri imar planına göre 26.147,94 m² lik proje ile ilgili olarak arsa satış karşılığı 179.207.921 TL+KDV toplam gelir öngörülen "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" akdedilmiştir.

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya &-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer alması planlanan projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 30.06.2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır.

Referans Güneşli Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde, "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında, arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 mağaza yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m², satılabilir ticaret alanı ise 7700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 06.02.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup üniteler satışa sunulmuştur. Projede bağımsız bölüm teslimleri devam etmekte olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5

Şirket, 2.093 m² yüzölçümüne sahip 183 ada 1 parsel arsanın 138/200 hissesine, 4.278,40 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 parsel arsanın 119/200 hissesine sahiptir. E-5 kenarında, metro ve metrobüs güzergahında yer alan proje de konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Proje 30 Mart 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 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli gayrimenkul, 08.12.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, arsanın satışına ilişkin protokol düzenlenmiş olup, satış bedelinin tamamının tahsil 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 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul için Yüklenici firma Batı Beyler Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ile akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi iptal edilerek, sözleşme kapsamında tevhit edilmiş olan arsadaki şirketimize ait hisse yüklenici firmaya satılmıştır.

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. 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) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer 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 arsalara 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 tevhit 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 tevhit işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 3 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup inşaat faaliyetleri başlamıştır.

Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i 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 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış-pazarlama süreçleri devam etmektedir.

Bahçelievler Ofis Projesi

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

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	206.747	228.979
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	226.212	192.073
	432.959	421.052

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	216.870	190.759
	216.870	190.759

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.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6,80 enflasyon oranı ve %11,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,93 (31.12.2017: %3,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

16. Özkaynaklar

16.a Ödenmiş sermaye

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

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	31 Mart 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
	%100	%100	124.000.000	124.000.000

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Hisse senedi ihraç primleri	86.174.476	86.174.476
Sermaye yedekleri	40.336.735	40.336.735
	126.511.211	126.511.211

16.c Aktüeryal kayıp

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	11.422	24.000

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513

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

16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Geçmiş yıllar karları (zararları)	815.103.888	502.008.217
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
Toplam	843.348.926	530.253.255

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Pay başına kazanç ve kayıp

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Net dönem zararı	(9.612.133)	313.095.671
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç / kayıp	(0,08)	2,52

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 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.

31 Mart 2018							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar
	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	(16.911.577)	-
Nahit Kiler	86.148	-	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi	(30.952)	-	-	-	-	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (*)	-	-	-	-	-	(2.483.197)	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	95.177	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(**)	2.995.514	-	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.(***)	-	-	-	-	-	(3.015.621)	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	465	-	-	-	-	(41.257)	-
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	1.658.538	-	-	-	-	-	-
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	-	-	-	-	-	(14.486)	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(463.084)	-
	4.804.890	-	-	-	-	(22.929.222)	-

(*) Biskon Yapı A.Ş.'ne olan kısa vadeli 2.483.197 TL tutarındaki ticari borç, Referans Güneşli projesi için hakediş tutarından oluşmaktadır.

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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							
				Peşin Ödenmiş Giderler		Borçlar	
				Alacaklar		Verilen Avanslar	
				Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	1.660.396	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	11.732	-	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
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)	-
	5.554.093	-	-	-	-	(5.459.021)	-

(*) Biskon Yapı A.Ş. ne olan kısa vadeli 707.102 TL tutarındaki ticari borç, Referans Güneşli projesi için hakediş tutarından oluşmaktadır.

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31 Mart 2018								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Finansman giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı gelirleri(*)	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	(403.292)	-	-	58.337	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler								
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.							777.138	26.417
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	271.999
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	(54.620)	-	-	-	-	-	1.191.320	670.381
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.(**)	(1.023.252)	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	(20.944)	-	-	-	-	-	-	-
	(1.098.816)	(403.292)	-	-	58.337	-	1.968.458	968.797

(*) Şirket'in 4 Mayıs 2012 tarihinde Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi kapsamında projenin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla gerçekleşen Kiler GYO A.Ş.'ne ait kar payı tutarındır.

(**) İstanbul Sapphire AVM ve Konut yerlerinin 2018 yılı elektrik alımı Aras Elektrik ve Perakende Satış A.Ş.'den yapılmaktadır. Elektrik bedeli Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne yansıtılmaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 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:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	348.219.297	329.306.221
Yükümlülükler	(293.872.855)	(309.848.606)
Net yabancı para pozisyonu	54.346.442	19.457.615

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31 Mart 2018	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	77.558.090	-	306.269.143
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	238.712	500.017	3.376.383
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	77.796.802	500.017	309.645.526
5. Ticari Alacaklar	9.768.232	-	38.573.771
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	9.768.232	-	38.573.771
9. Toplam Varlıklar (4+8)	87.565.034	500.017	348.219.297
10. Ticari Borçlar	(50.111)	-	(197.883)
11. Finansal Yükümlülükler	(26.310.722)	(2.799.817)	(117.525.959)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(26.360.833)	(2.799.817)	(117.723.842)
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	(44.510.962)	(78.005)	(176.149.013)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(44.510.962)	(78.005)	(176.149.013)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(70.871.795)	(2.877.822)	(293.872.855)
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	16.693.240	(2.377.805)	54.346.442
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.693.240	(2.377.805)	54.346.442
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31 Mart 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
31 Mart 2018				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.591.993	(6.591.993)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-		--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	6.591.993	(6.591.993)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(1.157.349)	1.157.349	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(1.157.349)	1.157.349	--	--
Toplam(3+6)	5.434.644	(5.434.644)	--	--

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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	31.03.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.934.251	18.255.702
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.350.165.449	1.396.807.108
C	İştirakler	Md.24/(b)	162.605.475	162.407.087
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		365.941.489	363.590.551
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.884.646.664	1.941.060.448
E	Finansal Borçlar	Md.31	568.007.532	583.731.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	3.657.514	4.618.115
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.093.314.939	1.102.939.650
	Diğer Kaynaklar		219.666.679	249.771.356
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.884.646.664	1.941.060.448
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	19.003	1.291.967
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.352.714	5.352.714
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.158.999	19.158.999
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 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	31.03.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	72%	72%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	9%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	54%	55%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.