

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu**

İçindekiler

Sayfa

Finansal durum tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar	6 - 62

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23-24
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
DİPNOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	25-27
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27-28
DİPNOT 7	DİĞER BORÇLAR	28
DİPNOT 8	STOKLAR	29
DİPNOT 9	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
DİPNOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-34
DİPNOT 11	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34-35
DİPNOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-41
DİPNOT 13	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	41-42
DİPNOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR	43
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	43-44
DİPNOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
DİPNOT 18	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ....	45
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	46
DİPNOT 20	FİNANSMAN GELİRLERİ.....	46
DİPNOT 21	FİNANSMAN GİDERLERİ	46
DİPNOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	47
DİPNOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	47
DİPNOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	48-51
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	52-60
DİPNOT 26	BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	60
DİPNOT 27	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	61-62

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
VARLIKLAR	Dipnotlar			
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	4	18.255.702	4.719.566	1.007.457
Finansal yatırımlar		-	-	-
Ticari alacaklar		-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	5.554.093	20.264.910	74.223.170
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	222.085.194	9.356.458	434.608
Stoklar	8	424.808.343	362.776.209	195.259.423
Peşin ödenmiş giderler		-	-	-
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	-	123.588.748	25.283.076
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	13	5.424.552	2.141.695	37.443.859
Diğer dönen varlıklar	14	17.645.058	30.742.573	22.713.308
Toplam dönen varlıklar		693.772.942	553.590.159	356.364.901
Duran varlıklar				
Finansal yatırımlar		2.500	2.500	2.500
Ticari alacaklar		-	-	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	-	1.141.128	1.255.881
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	110.467.311	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	9	162.404.587	155.003.636	151.717.919
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	968.881.913	752.344.908	644.898.201
Maddi duran varlıklar	11	2.404.778	1.018.492	461.974
Maddi olmayan duran varlıklar	11	9.565	23.998	73.788
Diğer duran varlıklar		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	14	3.116.852	13.331.594	13.617.783
Toplam duran varlıklar		1.247.287.506	922.866.256	812.028.046
TOPLAM VARLIKLAR		1.941.060.448	1.476.456.415	1.168.392.947

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-	-
-Banka kredileri	5	101.724.488	92.312.076	77.886.220
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		-	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-	-
-Banka kredileri	5	201.146.192	216.529.665	99.708.379
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5	3.511.400	5.354.935	4.578.959
Ticari borçlar		-	-	-
-İlişkili taraflara ticari borçlar	24	5.459.021	3.697.716	734.902
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6-24	34.828.371	33.260.135	4.737.345
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	421.052	317.065	158.264
Diğer borçlar		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	868.161	226.646	835.369
Ertelenmiş gelirler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	13	202.073.683	123.123.395	45.543.057
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	220.647	197.883	135.202
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		550.253.015	475.019.516	234.317.697
Uzun vadeli yükümlülükler				
Uzun vadeli borçlanmalar				
-Banka Kredileri	5	280.860.647	201.917.235	157.328.593
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	982.080	2.952.029	6.619.221
Uzun vadeli karşılıklar		-	-	-
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12.a	190.759	132.926	69.597
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	12.a	5.834.297	5.816.456	8.816.454
Ertelenmiş gelirler		-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	13	-	800.490	2.172.758
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		287.867.783	211.619.136	175.006.623
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	-	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-	-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	24.000	(2.216)	(862)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	-	-
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)		-	-	-
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	530.253.255	499.502.765	450.945.020
Net dönem karı veya zararı		313.095.671	30.750.490	48.557.745
Toplam özkaynaklar		1.102.939.650	789.817.763	759.068.627
TOPLAM KAYNAKLAR		1.941.060.448	1.476.456.415	1.168.392.947

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmiş	(Yeniden düzenlenmiş) Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Hasılat	17	369.611.249	14.731.062
Satışların maliyeti (-)	17	(127.886.077)	(2.140.964)
Brüt kar (zarar)		241.725.172	12.590.098
Pazarlama giderleri (-)	18	(3.010.639)	(745.439)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(8.891.496)	(8.630.174)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	10	142.256.716	89.160.000
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	41.883.101	14.591.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(21.094.890)	(5.236.535)
Esas faaliyet karı (zararı)		392.867.964	101.729.753
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	9	7.289.449	(443.993)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	20.546
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		400.157.413	101.306.306
Finansman gelirleri	20	11.684.480	8.168.355
Finansman giderleri (-)	21	(98.746.222)	(78.724.171)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		313.095.671	30.750.490
Vergi (gideri) / geliri	22	-	-
Dönem karı (zararı)		313.095.671	30.750.490
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		26.216	(1.354)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		313.121.887	30.749.137
Pay başına kazanç (kayıp)	23	2,52	0,25

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait özkaynak değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
1 Ocak 2016 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	36.637.576	(70.624.573)	225.578.865
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.5)	-	-	-	-	-	414.307.444	119.182.318	533.489.762
1 Ocak 2016 itibariyle yeniden düzenlenmiş bakiye	124.000.000	126.511.211	(862)	-	9.055.513	450.945.020	48.557.745	759.068.627
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.354)	-	-	-	30.750.491	30.749.137
Transferler	-	-	-	-	-	48.557.745	(48.557.745)	-
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (Not 2.5)	-	-	-	-	-	-	-	-
31Aralık 2016 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	(2.216)	-	9.055.513	499.502.765	30.750.490	789.817.763
1 Ocak 2017 itibariyle önceden raporlanan	124.000.000	126.511.211	(2.216)	-	9.055.513	499.502.765	30.750.490	789.817.763
Transferler						30.750.490	(30.750.490)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)			26.216				313.095.671	313.121.887
31 Aralık 2017 itibariyle bakiye	124.000.000	126.511.211	24.000		9.055.513	530.253.255	313.095.671	1.102.939.650

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

			Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2016 31.12.2016
	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2017 31.12.2017	
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		133.673.395	(8.438.576)
Dönem Karı (Zararı)		313.095.671	30.750.491
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		313.095.671	30.750.491
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(48.117.205)	37.767.087
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.11	455.931	280.971
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	65.471	23.833
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		17.841	(3.000.000)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	227.101	137.250
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.20	(11.684.480)	(8.168.355)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		98.746.222	78.724.170
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not.6	5.390.398	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.12	(420.532)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	(142.256.716)	(89.160.000)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(7.289.449)	443.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(12.230.542)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not.6	20.861.550	58.485.225
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(142.837.065)	(85.071.181)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	(312.961.601)	45.013.913
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		13.097.515	(10.108.048)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(46.187.979)	(167.516.786)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	3.750.073	31.485.604
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.6	623.674	2.391.277
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.13	120.305.891	(63.003.508)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		78.149.798	76.208.070
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		248.835	251.626
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		136.729	206.672
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		122.141.401	(16.553.603)
Alınan Faiz		11.684.480	8.168.355
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(152.486)	(53.328)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(69.688.354)	(20.687.056)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alım veya Sermaye Arttırım Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışlar		(92.984)	(3.729.710)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.11	(1.828.396)	(864.869)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.11	-	115.446
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.10	32.953.728	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.10	(100.720.702)	(18.286.707)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		-	2.078.784
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Not.5	(50.448.905)	32.837.741
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.5	545.160.882	397.523.993
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.5	(503.669.602)	(291.726.293)
Ödenen Faiz	Not.5	(91.940.185)	(72.959.958)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.536.136	3.712.109
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.536.136	3.712.109
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.719.566	1.007.457
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		18.255.702	4.719.566

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(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 Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirket'in GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 48 kişidir (31 Aralık 2016: 29).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı;

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

Müşterek Antlaşmalar :

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 01 Mart 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(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 Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") 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.

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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı			Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016			
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%		Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı hak ve yükümlülükleri vurgulamaktadır. Standartta iki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır; müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Bu standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir. Bu düzenlemeyle birlikte, müşterek yönetime tabi teşebbüsler, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar; bilançoda, maliyetlerine Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosu Şirket'in iştirakinin faaliyet sonuçlarındaki payını yansıtmaktadır.

2.3. Müşterek Antlaşmalar :

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin 143.519.927 TL tutarında üzerindedir.

2.6. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

- Şirket'in daha önce konsolidasyona dahil etmediği %99'na sahip olduğu Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi (Kartal İller Bankası) adi ortaklıklarının TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar Standardına göre oransal konsolidasyona tabi tutmasının etkisi,

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.7. Netleştirme / Mahsup

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

2.8. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK lisanslı bir ekspertiz firmasından değerlendirme raporu almıştır. Bu değerlendirme raporunda kullanılan değerlendirme yöntemleri ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:
 - a) Sapphire AVM: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
 - Ana kiracıların yaklaşık 21 USD/m²/ay (80 TL/m²/ay) kira, yeme – içme birimlerinin yaklaşık 63 USD/m²/ay (240 TL/m²/ay) kira, eğlence alanlarının yaklaşık 7 USD/m²/ay (26 TL/m²/ay) kira, 200 m²'den küçük mağazaların yaklaşık 45 USD/m²/ay (171 TL/m²/ay) kira ve 200 m²'den büyük mağazaların yaklaşık 12 USD/m²/ay (46 TL/m²/ay) kira ödeyecekleri varsayımına göre hesaplanmıştır.
 - AVM genelinde 2017 yılı için ortalama kira geliri değerinin 41 USD/m²/ay (157 TL/m²/ay) olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir.
 - Yıllar bazında kiranın %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
 - AVM işletme ve ortak alan giderlerin toplamının AVM kiralanabilir alan başına 5,41 USD (20 TL) olduğu hesaplanmıştır.
 - AVM'nin dönem sonu kapitalizasyon oranı olarak %7 alınmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

- AVM'nin otopark bölümlerinden de kira elde edeceği, toplam 1.059 araçlık otoparkın mevcut durumda günlük kullanıcısı 700 araç olduğu, bu 700 aracın %80'inin 3 saatlik limit öncesi otoparkı terk edeceği ve ücret ödemeyeceği varsayılmıştır. Günlük net sirkülasyon araçlarından ise günlük 5 USD'lik (19 TL/m²/ay) otopark ücreti alınacağı varsayılmıştır.
 - Otopark ücretlerinin yıllık %3 oranında ve araç sayısının yıllık %5 oranında artacağı varsayılmıştır. Araç sayısı 2022 yılında maksimum kapasiteye ulaşmakta olduğu ve takip eden yıllarda bu seviyede kaldığı düşünülmüştür.
 - Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- b) Sapphire Seyir Terası: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
- Seyir terasının yılın 365 günü faal halde olacağı varsayılmıştır.
 - Mevcut durumda günlük seyir terası kullanıcısının yıl boyu ortalamasının 500 kişi/gün olduğu hesaplanmıştır.
 - Bu kullanıcı sayısının 2017 yılı için 500 kişi/gün, takip eden yıllarda ise %3 oranında artacağı varsayılmıştır.
 - Seyir terası giriş ücreti olarak ortalama 8 USD (31 TL) ücret hesaplanmıştır.
 - Seyir terası giriş ücretine ek olarak %10 oranında diğer gelirler (fotoğraf, hediyelik eşya, yeme – içme, küçük sinema salonu ve çok amaçlı salon) kurgulanmıştır.
 - Seyir terası dönem sonu değeri için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.
 - Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- c) Esenyurt Lojistik Merkezi: Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre yapılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık ve kiralık depolar araştırılmıştır.
 - Çevredeki depo alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir.
 - Konu mülkler için ortalama birim metrekare satış değeri 5.261-TL/m² (1.395 USD/m²) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
 - Bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Satılık ve kiralık mülk verilerinde bu oran %5,40 olarak belirlenmiştir.
- d) Ankara mağaza: Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemine göre yapılmıştır.
- Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan dükkân, depo emsalleri araştırılmıştır.
 - Emsal yaklaşımında düzeltme tablosu hazırlanırken 77 m² kullanım alanına sahip olan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans olarak alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin değeri buradan hareket ile takdir edilmiştir. 1.bodrum katın değerinin 3.553.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
 - Gayrimenkullerin birim m² değerleri emsal taşınmazlara göre kat, cephe, konum, alan özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.
 - Satılık ve kiralık emsallerden kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Buradan "Piyasadan Elde Edilen Kapitalizasyon Oranı" türetilecek olursa; "Kapitalizasyon Oranı=Net Gelir/Satış Değeri formülünden" Kapitalizasyon Oranı 0,053 olarak tespit edilmiştir.
- e) Zonguldak AVM: Değerleme gelir indirgeme yöntemine göre yapılmıştır.
- AVM genelinde 2017 yılı için ortalama kira geliri değerinin ciro kiralamalar dahil 15 USD/m²/ay olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir.
 - Yıllar bazında kiranın %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
 - Diğer gelirlerin kira gelirlerinin %6 olacağı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

- AVM işletme ve ortak alan giderlerin toplamının AVM kiralanabilir alan başına 8 USD olduğu hesaplanmıştır.
- Doluluk oranının %85 olacağı,
- AVM'nin dönem sonu kapitalizasyon oranı olarak %7,12 alınmıştır.
- Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

2.9. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

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

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

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

Stoklar

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir. Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kar/zararlar 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 sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elden edilecek kar veya zarar, satılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış anındaki taşınan değeri ile satıştan elde edilen tutar arasındaki fark olarak belirlenir. Bu kar veya zarar 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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kiralama işlemleri

Kiracı Olarak Şirket

Finansal Kiralama

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Operasyonel Kiralama

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

Kiralayan Olarak Şirket

Operasyonel Kiralama

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

Kur değişiminin etkileri

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

Yıl sonu kurlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
ABD\$	3,7719	3,5192
EURO	4,5155	3,7099

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

Söz konusu kişinin,

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 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.

2.10. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat"** : Standart Eylül 2016' da yayınlanmıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **TFRS 9 "Finansal Araçlar" (Nihai Standart)**: Ocak 2017' de yayınlanan standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş eğer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Grup tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

- **TRFS YORUM 22 “Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları”** Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için işlem tarihinin peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacağına açıklık getirmektedir. Standart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

Değişiklikler TFRS 12'deki değişiklikler 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren, diğer iki değişiklik ise 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulanmalarına izin verilmektedir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ nın İlk Uygulanması”**
TFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.
- **TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”**
TFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını TFRS 5 uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, TFRS 12’ye göreyapılması gereken özet finansal bilgilerin açıklanmasının gerekli olmadığına eklenmesi.
- **TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”**
İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımlar için TFRS 9’a göre gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanmasına imkan tanınması.

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

- **UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi”:** UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkül grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Standart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRYK 23 “Gelir Vergisi İşlemlerine ilişkin belirsizlikler”:** UMSK tarafından gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere UFRYK 23 Yorumunu yayımlanmıştır. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRS 16 “Kiralama İşlemleri”:** UMS 17 standartının yerine geçmek üzere Ocak 2016’da yayımlanmıştır. Kiracı konumundaki işletmeler için faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını bir çok durumda ortadan kaldırmaktadır. Kiralayan konumundaki işletmelerin muhasebeleştirme politikaları UMS17 ile büyük oranda aynıdır. UFRS 16, Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat Standartı ile birlikte uygulanmak şartı ile erken uygulamaya izin vermektedir. Finansal tablolara olan etkisi değerlendirilmektedir.

- **UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü”** Değişiklikler Haziran 2016’ da yayınlanmıştır. 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Nakde Dayalı Hisse Bazlı Ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **UFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı:** UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme, ölçüm, sunum ve açıklama konularında ilkeleri belirlemek amacıyla UFRS 17’yi yayımlamıştır. Standardın amacı şirketlerin bu tür sözleşmelerin doğrulukla amaca uygun sunumunu sağlamaktır. Standart 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup finansal tablolarına herhangi bir etkisi olmayacaktır.
- **UMS 7 Nakit Akış Tabloları Standardında Değişiklikler:** Bu değişiklik, finansman faaliyetleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlamıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, UMS 7’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.
- **UMS 12 Gelir Vergileri Standardında Değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması:** Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığına, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekline etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, UMS 12’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının konsolide finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

31 Aralık 2017 itibarıyla 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31 Aralık 2016 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.798.264	-	3.798.264	155.943.000
Ankara mağaza	281.855	-	281.855	7.152.000
Sapphire rezidans	4.599.683	(1.854.776)	2.744.907	99.535.742
Sapphire AVM ve seyir terası	2.440.236	-	2.440.236	530.426.000
Referans Bakırköy hasılat payı	2.238.756	-	2.238.756	-
Diğer gelirler	1.372.268	(286.188)	1.086.080	13.331.594
Seferihisar arsası	-	-	-	20.730.000
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsası	-	-	-	220.652
Zonguldak AVM Projesi	-	-	-	32.381.267
Referans Güneşli projesi	-	-	-	41.266.059
Referans Kartal Towers projesi	-	-	-	132.311.344
Beylikdüzü Kavaklı projesi	-	-	-	98.036
Referans Kartal Panorada Projesi	-	-	-	61.626.266
Referans Bahçeşehir Projesi	-	-	-	19.520.294
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	-	-	-	3.156.489
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	-	-	-	3.023.444
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	-	-	-	2.605.585
	14.731.062	(2.140.964)	12.590.098	1.128.452.711

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit	78.092	10.995
Bankalar	18.167.710	4.698.651
- Vadesiz mevduat	8.599.680	4.698.651
- Vadeli mevduat	-	-
- Blokeli Mevduat	9.568.030	-
Diğer hazır değerler	9.900	9.920
	18.255.702	4.719.566

5. Finansal borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	81.772.173	26.075.711
- ABD\$	16.439.230	66.236.365
- EUR	3.513.085	-
	101.724.488	92.312.076

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	201.146.192	216.529.665
- TL	88.185.645	56.236.934
- ABD\$	112.704.582	159.876.641
- EUR	255.965	416.090
Finansal kiralama borçları	3.511.400	5.354.935
- ABD\$	1.352.948	5.354.935
- EUR	2.158.452	-
	204.657.592	221.884.600

Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	280.860.647	201.917.235
- TL	110.269.366	104.409.099
- ABD\$	170.591.281	97.305.609
- EUR	-	202.527
Finansal kiralama borçları	982.080	2.952.029
- ABD\$	105.468	2.952.029
- EUR	876.612	-
	281.842.727	204.869.264

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;

Para birimi	31.12.2017	31.12.2016
TL banka kredileri	%14,86	%15,75
ABD\$ banka kredileri	%6,62	%5,99
EUR banka kredileri	%3,84	%3,84

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

Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
0- 12 ay	306.382.080	314.196.677
1-5 yıl	281.842.727	204.869.263
	588.224.807	519.065.940

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Türkiye Finans Bankasından alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde 80.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Ankara Altındağ'da bulunan hipermarket ve depo üzerinde 17.200.000 TL tutarındaki ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı ve Ankara Altındağ'da bulunan mağaza "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Vakıfbank'tan alınan krediler, Şirket'in Esenyurt lojistik binası 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Referans Güneşli projesi Nahit Kiler'e ait arsa üzerinde 70.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. Esenyurt lojistik binası "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında, Referans Güneşli projesi "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Albarakatürk Bankasından alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 30.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ve 60.000.000 TL ikinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Halkbank' tan alınan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire Rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 120.000.000 ABD\$ tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Odeabank'tan alınan krediler Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 37.500.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, anapara toplamı 47.000.000 TL olan krediler, Şirket'in İstanbul Sapphire AVM alanı üzerinde tesis edilmiş olan 100.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ve Kartal Towers projesi alanı üzerinde 100.000.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır. İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında, Kartal Towers alanı "Stoklar" kayıtlara alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Ziraat Bankası'dan alınan krediler Şirket'in İstanbul Sapphire AVM ve rezidans alanı üzerinde tesis edilmiş olan 167.834.000 TL tutarındaki birinci dereceden ipotek ile güvence altına alınmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İstanbul Sapphire AVM alanı "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", İstanbul Sapphire Rezidans alanı "Stoklar" altında kayıtlara alınmıştır.

Şirketin 31.12.2017 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

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

6. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili olmayan taraflar	221.318.298	1.455.699
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	7.313.060	22.023.877
Alacak senetleri		
- İlişkili olmayan taraflar	1.939.920	8.846.682
	230.571.278	32.326.258
Şüpheli alacak karşılığı(-)		
- İlişkili olmayan taraflar	(1.173.024)	(945.923)
- İlişkili taraflar (dipnot 24) (*)	(1.758.967)	(1.758.967)
	227.639.287	29.621.368

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili olmayan taraflar	110.467.311	-
- İlişkili taraflar (dipnot 25)	-	1.141.128
	110.467.311	1.141.128

Şirketin Ticari alacakları üzerinden hesaplanan reeskont gideri 5.390.398 TL olup, kullanılan reeskont oranı; TL için % 14,57, USD için 2,1069'dur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi, 01.01	2.704.890	2.567.640
Cari dönemde ayrılan ek karşılıklar	227.101	137.250
Kapanış bakiyesi, 31.12	2.931.991	2.704.890

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflar	7.864.693	18.544.617
- İlişkili taraflar (dipnot 24)	5.459.021	3.697.716
Borç senetleri		
- İlişkili olmayan taraflar	26.963.678	14.715.518
	40.287.392	36.957.851

Şirketin Ticari borçları üzerinden hesaplanan reeskont geliri 420.532 TL olup, kullanılan reeskont oranı; TL için % 14,57, USD için 2,1069 'dur.

7. Diğer borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	868.161	211.490
Diğer borçlar	-	15.156
	868.161	226.646

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

8. Stoklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanan konutlar	115.990.392	99.535.743
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.759.470	5.352.713
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri(*)	301.058.481	257.887.753
	424.808.343	362.776.209

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sapphire rezidansları	3.246.203	99.535.742
Zonguldak rezidansları	1.846.683	-
Beylikdüzü Kavaklı arsa	5.132.061	5.132.062
Beylikdüzü Yakuplu arsa	220.652	220.652
Referans Güneşli projesi	110.897.506	41.268.903
Referans Kartal Towers projesi	168.782.893	132.311.344
Referans Kartal Panorada projesi	65.843.886	61.630.506
Referans Bahçeşehir projesi	49.918.581	19.520.294
Referans Kordonboyu projesi	8.363.798	3.156.706
Referans Başakşehir	4.175.907	-
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	3.506.002	-
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.777.046	-
Bahçelievler Projesi	97.125	-
	424.808.343	362.776.209

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket stokları üzerinde toplamda 13.900.979 TL'lik faiz veya kur farkı gideri aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 404.282.483 TL'dir (31.12.2016:106.974.250 TL).

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

9. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

		Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016		
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Hasılat	24.189.052	21.855.744
Dönem kar/ zararı	14.578.898	(887.986)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın kar/zararından pay	7.289.449	(443.993)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı iştirak maliyeti	155.003.636	151.717.919
Sermaye ödemesi/ avansı(*)	92.984	3.729.710
Cari dönem kar / zararından pay	7.289.449	(443.993)
Aktüryal'e giden	18.518	-
Dönem sonu	162.404.587	155.003.636

- (*) 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 artırımları 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 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	1 Ocak 2016 Önceden raporlanan	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2016	İlaveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller								
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	119.704.510	342.611.490	-	462.316.000	-	-	68.110.000	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	36.038.620	100.666.380	-	136.705.000	-	-	19.238.000	155.943.000
Ankara mağaza	4.246.456	2.343.544	-	6.590.000	-	-	562.000	7.152.000
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri								
Referans Güneşli projesi	19.516.957	-	(19.516.957)	-	-	-	-	-
Zonguldak AVM projesi	15.847.936	-	-	15.847.936	16.535.559	-	-	32.383.495
Beylikdüzü Kavaklı projesi	81.000	-	-	81.000	-	-	-	81.000
Referans Kartal Towers projesi	522.902	-	(522.902)	-	-	-	-	-
Referans Kartal Panorada Projesi	49.134.826	-	(49.134.826)	-	-	-	-	-
Referans Bahçeşehir Projesi	30.602	-	(30.602)	-	-	-	-	-
Referans Kordonboyu Projesi	255.893	-	(255.893)	-	-	-	-	-
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	1.930.383	-	-	1.930.383	1.093.269	-	-	3.023.652
Yakuplu 481-484-485-69 Parsel Konut Projesi	1.947.882	-	-	1.947.882	657.879	-	-	2.605.761
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar								
Seferihisar arsa	6.180.004	13.299.996	-	19.480.000	-	-	1.250.000	20.730.000
	255.437.971	458.921.410	(69.461.180)	644.898.201	18.286.707	-	89.160.000	752.344.908

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 1.199.697 TL faiz gideri ve kur farkı aktifleştirmiştir (31 Aralık 2016:43.043.223 TL).

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

31.12.2017

	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

31.12.2016

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Seviye	Rayiç Değeri
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	530.426.000
Esenyurt lojistik merkezi projesi	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	155.943.000
Ankara mağaza	Emsal Karşılaştırma-Gelir İndirgeme	31 Aralık 2016	3	7.152.000
Proje geliştirilecek yatırım amaçlı arsalar				
Seferihisar arsa	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2016	2	20.730.000
				714.251.000

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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi

	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 287.055.000 TL'dir (31 Aralık 2016:136.250.000 TL).

Şirket, 2017 yılında 23.304.256 TL (2016:6.520.355 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	1.573.866	165.768
Alımlar	860.869	4.000
Çıkışlar	(79.102)	(36.344)
	2.355.633	133.424
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(1.111.892)	(91.980)
Dönem gideri	(259.527)	(21.444)
Çıkışlar	34.278	3.998
	(1.337.141)	(109.426)
31 Aralık 2016 itibariyle net defter değeri	1.018.492	23.998

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle 455.931 TL (2016: 280.971 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**12.a Uzun vadeli karşılıklar**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	190.759	132.926
Kıdem tazminatı karşılığı	145.469	91.768
Yıllık izin karşılığı	45.290	41.158
Diğer uzun vadeli karşılıklar	5.834.297	5.816.456
Dava karşılığı	554.673	536.832
Kartal arsa bedeli karşılığı(*)	5.279.624	5.279.624
	6.025.056	5.949.382

(*) 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.

Şirketin dava karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda yer almaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi, 01.01	536.832	3.536.830
Cari dönemde ayrılan dava karşılığı	17.841	-
Konusu kalmayan karşılık	-	(3.000.000)
Kapanış bakiyesi, 31.12 (**)	554.673	536.832

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'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 (31.12.2016: 4.297,21 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %6,80 enflasyon oranı ve %11 iskonto oranı varsayımına göre, %3,93 (31.12.2016: %3,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	91.768	66.581
Cari hizmet maliyeti	204.380	69.838
Faiz maliyeti	9.505	7.324
Ödenen kıdem tazminatı	(152.486)	(53.328)
Aktüeryal kazanç (kayıp)	(7.698)	1.354
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	145.469	91.768

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri	Döviz Tutarı	TL Eşdeğeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		1.324.009.488		1.159.445.900
-TL	720.034.000	720.034.000	595.934.000	595.934.000
-ABD\$	160.125.000	603.975.488	160.125.000	563.511.900
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam		1.324.009.488		1.159.445.900

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

12.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire

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

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

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Bakırköy Referans Projesi

Şirket'in, ortağı olan Kiler Holding A.Ş.'nin %74 oranıyla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20.02.2012 tarihinde İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 Parselde bulunan 10.371,71 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.

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 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya &-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer alması planlanan projenin 2013 yılında inşasına başlanmıştır ve 30.06.2017 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, trambolin 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, Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla başlamamıştır.

İzmir Seferihisar Turistik Tesisi:

Arsa vasıflı gayrimenkul, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı köyünde yer almakta olup, tamamı Şirket'e aittir. 49.949 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, 242DNİD 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 tevhid edilmiş olan arsadaki şirketimize ait hisse yüklenici firmaya satılmıştır.

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 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 ünitenin yer alması planlanmaktadır. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup 2018 yılı son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 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 tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11368 Ada 112 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'i" 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'i" sözleşmesi imzalanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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.

Yakuplu 484/16ParselKonut Projesi (İhlas Marmara 4 Projesi)

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalarla komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirketimiz arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında parseller 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 yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmıştır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 40 ay olarak belirlenmiştir.

Yakuplu 482/3 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 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.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup satış süreci devam etmektedir.

Bahçelievler Ofis Projesi

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesinde 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.

13. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (*)	-	123.588.748
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5.309.000	1.897.716
Peşin ödenen sigorta giderleri	80.752	228.979
İş avansları	34.800	15.000
	5.424.552	125.730.443
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar(**)	38.693.146	121.751.127
Gelecek aylara ait gelirler (***)	162.580.047	
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	800.490	1.372.268
	202.073.683	123.123.395
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Satış ve geri kiralama işlemlerinden ertelenmiş gelirler (***)	-	800.490
	-	800.490

(*) Şirket'in 29 Mayıs 2014 tarihli "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" ile geliştirilen "Referans Güneşli" projesi kapsamında arsa sahibi Nahit Kiler'e 19.845.000 TL hasılat payı ödemesi yapılmıştır. Şirket, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ünvanlı iki farklı adi ortaklığına devam eden projeleri kapsamında toplam 86.305.347 TL avans ödemesinde bulunmuştur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

(***) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31 Temmuz 2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı olan gelir ertelenmiş ve finansal kiralama süresi olan 5 yıl boyunca itfa edilecektir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 1.372.268 TL'lik tutar itfa olmuş ve hasılat hesabında diğer gelirler olarak kaydedilmiştir. (31.12.2016 :1.372.268 TL)

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan rezidanslar "Diğer duran varlıklar" hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

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

14. Diğer varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	-	-
Devreden KDV	17.387.670	29.774.163
Verilen depozito ve teminatlar	140.099	954.998
Peşin ödenen stopaj giderleri	13.861	13.412
İş Avansları	81.492	
Diğer Çeşitli Alacaklar	21.936	
	17.645.058	30.742.573
Diğer duran varlıklar		
Gelecek Yıllara Ait Giderler	38.136	-
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377.019	14.309.403
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(298.303)	(977.809)
	3.116.852	13.331.594

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 2017 yılı içerisinde bu bağımsız bölümlerin 3 tanesi satılmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 67.540 TL tutarındaki amortisman gideri satışların maliyetine eklenmiştir. (31.12.2016:286.188 TL)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	220.647	197.883

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	228.979	176.506
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	192.073	140.559
	421.052	317.065

16. Özkaynaklar**16.a Ödenmiş sermaye**

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794.844	80.794.844
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	141.721	141.721
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	141.714	141.714
Cihat Bilge Denge	--	--	7	7
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780.000	42.780.000
	%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 itibarı değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
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 / kazançlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıplar	24.000	(2.216)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yasal yedekler	9.055.513	9.055.513

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

16.e Geçmiş yıllar karları / zararları

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Geçmiş yıllar karları (zararları)	502.008.217	(62.232.035)
Muhasebe politikalarındaki değişikliklere ilişkin düzeltmeler (*)	-	533.489.762
Yeniden düzenlenmiş geçmiş yıllar karları (zararları)	502.008.217	471.257.727
Olağanüstü yedekler	28.245.038	28.245.038
	530.253.255	499.502.765

(*) Finansal tablolarını SPK'nın Seri II No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartlarına göre hazırlayan ve raporlayan Şirket, 1 Ocak 2016 tarihli mali tablolarından başlamak üzere, muhasebe politikasında değişiklik yaparak, bilançoda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini; TMS 40 kapsamında, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile değerlemiştir.

17. Hasılat ve satışların maliyeti

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Konut satışları	342.362.038	4.599.683
Kira gelirleri	23.304.256	6.520.355
Proje hasılat gelirleri	3.793.953	2.238.756
Diğer gelirler	151.002	1.372.268
Hasılat	369.611.249	14.731.062
Satılan konutların maliyeti	(127.886.077)	(1.854.776)
Diğer duran varlıkların amortismanı	-	(286.188)
Satışların Maliyeti	(127.886.077)	(2.140.964)
Brüt kar	241.725.172	12.590.098

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	3.010.639	745.439
Genel yönetim giderleri	8.891.496	8.630.174
	11.902.135	9.375.613

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	2.000.688	186.230
Reklam tanıtım giderleri	275.052	367.942
Satış komisyon giderleri	570.984	68.916
Ofis giderleri	82.291	116.564
Diğer	81.624	5.787
	3.010.639	745.439

Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	2.502.242	1.738.035
Bakım onarım giderleri	258.206	1.204.624
Vergi, resim ve harç giderleri	2.092.515	1.265.388
Abone ve aidat giderleri	266.450	1.668.016
Danışmanlık giderleri	236.777	234.838
Sigorta giderleri	146.394	159.838
Ofis giderleri	707.339	458.067
Huzur hakkı giderleri	176.802	162.189
Kira giderleri	-	25.955
Dava icra ve noter giderleri	28.936	163.319
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 12.a)	32.671	-
Yıllık izin karşılığı	4.133	41.158
Amortisman ve itfa payı	455.931	280.971
Bağış	1.724.685	1.175.805
Diğer	258.414	51.971
	8.891.496	8.630.174

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	26.217.046	4.007.358
Arsa Satış Karı	12.142.728	-
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri	1.873.662	3.620.434
Reeskont gelirleri	1.561.851	3.922.485
Konusu kalmayan karşılıklar	-	3.010.126
Diğer	87.814	31.400
	41.883.101	14.591.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı giderleri	15.283.139	3.912.096
Reeskont giderleri	5.566.808	1.183.364
Karşılık Giderleri	244.943	-
Diğer	-	141.075
	21.094.890	5.236.535

20. Finansman gelirleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kur farkı gelirleri	11.681.485	8.107.085
Faiz gelirleri	2.995	61.270
	11.684.480	8.168.355

21. Finansman giderleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kur farkı giderleri	32.580.517	72.920.449
Kredi ve finansal kiralama faiz giderleri	66.165.705	5.147.178
Komisyon ve katılım giderleri	-	656.544
	98.746.222	78.724.171

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı 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.

23. Pay başına kazanç ve kayıp

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Net dönem karı	313.095.671	30.750.491
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç	2,52	0,25

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

31 Aralık 2017							
				Peşin Ödenmiş Giderler	Borçlar		
					Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
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 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2016							
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Peşin Ödenmiş giderler	Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Uzun vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari	Kısa vadeli ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler							
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	19.386.611	-	-	-	-	-	-
Nahit Kiler	-	-	-	-	19.845.000	-	-
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Towers Projesi	-	-	-	-	36.343.632	-	-
Biskon Yapı A.Ş. (Güneşli Projesi) (**)	-	-	-	-	-	(899.066)	-
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	-	-	-	-	66.537.062	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(***)	612.316	1.141.128	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.(****)	-	-	-	-	-	(1.564.840)	-
İstanbul Sapphire Residences, AVM ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	265.983	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.	-	-	-	-	-	(672.701)	-
Diğer (Oransal Konsolidasyon %1)	-	-	-	-	863.053	(561.353)	-
	20.264.910	1.141.128	-	-	123.588.747	(3.697.960)	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
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								
Biskon Yapı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	(14.844.585)	-	-	-	2.023.482	-	-	55.203
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	1.585.496
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	(93.992)	-	-	-	-	3.148.255	2.572.472
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	(7.587)	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.(**)	(4.068.939)	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	(23.659)	-	-	-	-	-	-	-
	(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 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2016								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Pazarlama giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Hasılat payı gelirleri	Diğer gelirler
Ortaklar								
Kiler Holding A.Ş.	-	(922.888)	-	2.779.992	102.594	25.955	-	158.967
Diğer ilişkili şirketler								
Biskon Yapı A.Ş.	(9.707.015)	-	-	840.441	-	-	2.238.756	-
Beyazçınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.	(10.616.381)	-	-	-	-	-	-	-
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	(9.043)	-	-	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	-	(1.272.974)	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	(86.311)	-	-	2.241.642	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Site Yönetimi	-	(333.970)	-	-	-	-	-	-
Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.(***)	(3.870.011)	-	-	-	-	-	-	-
Tureks Tur Seyehat ve Organizasyon A.Ş.	-	(4.348)	-	-	-	-	-	-
	(24.193.407)	(2.629.534)	-	3.620.433	2.344.236	25.955	2.238.756	158.967

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	330.619	331.124

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Likidite riski

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

Şirketin bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

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

31 Aralık 2016

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Finansal borçlar	519.065.940	580.004.500	79.462.317	240.967.851	259.574.332
Ticari borçlar	36.957.851	37.134.261	35.928.824	1.205.437	-
Diğer borçlar	226.646	226.646	226.646	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	556.250.437	617.365.407	115.617.787	242.173.288	259.574.332

Faiz oranı riski

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

2017 (%)	ABD\$	EUR	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%2,11	-	%9-%14,57
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,62	%3,84	%14,86
Ticari borçlar	%2,11	-	%14,57
2016 (%)	ABD\$	EUR	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%1,02	-	%9,00
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%5,99	%3,84	%15,75
Ticari borçlar	%1,28	-	%12,85

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	588.224.807	519.065.940

Kredi riski

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Ticari alacaklar				
31 Aralık 2016	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.141.410	9.356.458	4.698.651	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	1.264.628	2.700	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.700)	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.758.967	945.923	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	(1.758.967)	(945.923)	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
31 Aralık 2016 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	21.406.038	9.356.458	4.698.651	-

a.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
0-3 ay arası		-
3-12 ay arası	3.771.900	1.267.328
	3.771.900	1.267.328

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

b. Ticari alacakların coğrafi bölge yoğunlaşması

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

Döviz kuru riski

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	329.306.221	309.337
Yükümlülükler	(309.848.606)	(338.396.815)
Net yabancı para pozisyonu	19.457.615	(338.087.478)

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

31 Aralık 2016	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	50.000	-	175.960
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	4.450	901	19.003
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	32.500	-	114.374
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	86.950	901	309.337
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)	86.950	901	309.337
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	65.772.886	112.157	231.884.032
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.719.885	-	6.052.619
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	67.492.771	112.157	237.936.651
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	28.488.758	54.591	100.460.164
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	28.488.758	54.591	100.460.164
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	95.981.529	166.748	338.396.815
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)	(95.894.579)	(165.847)	(338.087.478)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(95.927.079)	(165.847)	(338.201.852)
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 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

31 Aralık 2017 ve 2016 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 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)
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(33.747.220)	33.747.220	(33.747.220)	33.747.220
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(33.747.220)	33.747.220	(33.747.220)	33.747.220
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(61.528)	61.528	(61.528)	61.528
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EUR net etki (4+5)	(61.528)	61.528	(61.528)	61.528
Toplam(3+6)	(33.808.748)	33.808.748	(33.808.748)	33.808.748

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam borçlar (dipnot 4)	838.120.798	686.638.652
Nakit ve nakit benzerleri (-) (dipnot 4)	(18.255.702)	(2.548.062)
Net borç	819.865.096	684.090.590
Özkaynaklar toplamı	1.102.939.650	789.817.764
Toplam sermaye	1.922.804.746	1.473.908.354
Net borç / toplam sermaye oranı	43%	46%

Finansal enstrümanların makul değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Parasal borçlar

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.730.000	693.521.000

26. Bilanço sonrası olaylar

Şirket, 2017 yılı içerisinde 47 adet rezidansın KDV hariç 91.500.000 USD tutarındaki blok satışını hasılat standartına göre gelir olarak finansal mali tablolarına yansıtmıştır. Bu satışa ilişkin yapılan sözleşme kapsamında 2017 yılı vadeli tahsilatların tamamı olan 6.500.000 USD tahsil edilmiş, Ancak; Ocak-Şubat 2018 vadeli tahsilatlar uluslararası para transferlerinde yaşanan aksaklıklar nedeniyle zamanında yapılamamış, ötelenmiştir. Yönetimimiz bu ötelemenin ticari hayatın olağan akışı içerisinde olduğunu ve söz konusu alacağın tahsil edilebilirliğine etkisi olmadığını değerlendirmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	18.255.702	4.719.566
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.396.807.108	1.252.041.459
C	İştirakler	Md.24/(b)	162.407.087	155.006.136
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		363.590.551	64.689.254
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.941.060.448	1.476.456.415
E	Finansal Borçlar	Md.31	583.731.327	510.758.976
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	4.618.115	8.306.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.102.939.650	789.817.763
	Diğer Kaynaklar		249.771.356	167.572.712
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.941.060.448	1.476.456.415
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.291.967	19.001
A 3	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	26.082.714
C 1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C 2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	2.500	2.500
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	19.158.999	19.105.275
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	72%	85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	11%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	2%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	55%	68%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	0%	≤ %10