

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.03.2019
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR**

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

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-11
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	12-13
4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	14
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
6. TİCARİ ALACAKLAR.....	14
7. STOKLAR	15
8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	15-16
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	16
10. FİNANSAL BORÇLAR.....	17
11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	18
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	19
13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	20
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	26
16. ÖZKAYNAKLAR	27
17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	28
18. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	28
19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30-33
21. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	34-35
22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle

Özet finansal durum tablosu (Bilanço)

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.914	5.188
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	25.052	16.865
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	533.096	503.106
Stoklar	7	366.799	382.450
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	--	13.762
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	4.783	4.674
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	12.569	12.570
Toplam dönen varlıklar		948.213	938.615
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	13.097	--
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		378	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	114.754	118.398
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.124.751	1.124.751
Maddi duran varlıklar	13	2.024	2.249
Maddi olmayan duran varlıklar	13	14	16
Diğer duran varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	8	2.948	3.039
Toplam duran varlıklar		1.257.966	1.248.453
TOPLAM VARLIKLAR		2.206.179	2.187.068

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle
Özet finansal durum tablosu (Bilanço)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnotlar	31.03.2019	31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	10.723	93.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	172.298	206.711
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	509	1.211
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	12	271
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		13.564	12.106
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	408	378
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		514	484
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	339.392	318.667
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		304	282
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		537.724	633.992
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka Kredileri	10	495.426	368.953
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15.b	399	311
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	7.225	6.544
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		503.050	375.808
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16.a	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	68	(19)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	908.683	764.452
Net dönem karı veya zararı		(11.950)	144.231
Toplam özkaynaklar		1.165.405	1.177.268
TOPLAM KAYNAKLAR		2.206.179	2.187.068

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak – 31 Mart 2019 ve 1 Ocak – 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.-31.03.2018
Hasılat	3	40.419	70.296
Satışların maliyeti (-)	3	(40.023)	(67.279)
Brüt kar (zarar)		396	3.017
Pazarlama giderleri (-)		(150)	(542)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.432)	(1.929)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		372	21.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(213)	(4.988)
Esas faaliyet karı (zararı)		(3.027)	16.716
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	(3.681)	199
Yatırım faaliyetlerinden gelirler			
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		(6.708)	16.915
Finansman gelirleri		40.630	905
Finansman giderleri (-)		(45.872)	(27.433)
Dönem karı (zararı)		(11.950)	(9.613)
Diğer kapsamlı gelir (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		87	(13)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(11.863)	(9.626)
Pay başına kazanç (kayıp)		(0,10)	(0,08)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak – 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren
ara hesap dönemlerine ait özet öz kaynak değişim tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam öz kaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2018 itibariyle bakiye	124.000	126.511	24	9.056	530.253	313.096	1.102.940
Transferler	--	--	--	--	313.096	(313.096)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	(13)	--	--	(9.613)	(9.626)
31.03.2018 itibariyle bakiye	124.000	126.511	11	9.056	843.349	(9.613)	1.093.314
01.01.2019 itibariyle bakiye	124.000	126.511	(19)	18.093	764.452	144.231	1.177.268
Transferler	--	--	--	--	144.231	(144.231)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	87	--	--	(11.950)	(11.863)
31.03.2019 itibariyle bakiye	124.000	126.511	68	18.093	908.683	(11.950)	1.165.405

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2019</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2018</i>
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem zararı		(11.950)	(9.613)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	166	131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		72	15
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(68)	(905)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		27.014	27.433
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Geliri		(2.897)	(391)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Gideri		6.012	3.856
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	11	3.681	(199)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		3.222	13.266
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		25.252	33.593
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(57.664)	(8.382)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki ve Borçlardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		30.900	581
Stoklardaki Azalışlar / (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		15.651	46.657
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.199	11.847
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		13.653	1.084
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		20.725	(41.146)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		30	23
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		49.746	44.257
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Finansal yatırımlardaki değişim		(37)	(141)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		(37)	(141)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(22.037)	(29.909)
Ödenen faiz		(27.014)	(27.433)
Alınan faiz		68	905
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(48.983)	(56.437)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		726	(12.321)
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri		5.188	18.255
31 Mart itibariyle nakit ve nakit benzerleri		5.914	5.934

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin 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 ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 77 kişidir (31 Aralık 2018: 56).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar :

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

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

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Antlaşmalar “ standardı uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi ile dahil edilmiştir.

2.4. Kullanılan Para Birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin tahmin edilebilir bir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği varsayımıyla hazırlamıştır. 31 Mart 2019 tarihi itibarı ile şirketin dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin 410.489 TL tutarında üzerindedir.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.8. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

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

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

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

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

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

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi yoktur.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar,

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Değişiklikler

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

Şirket, basitleştirilmiş geçiş uygulamasını kullanmayı ve ilk uygulamadan önceki yıl için karşılaştırılabilir tutarları yeniden düzenlemeyi planlamaktadır. Böylece tüm kullanım hakkı varlıkları uygulamaya geçişteki kiralama borçları (Peşin ödemesi yapılan veya tahakkuk eden kiralama maliyetlerine göre düzeltilmiş) tutarında ölçülecektir. Bu rapor tarihi itibarıyla Şirket'in, TFRS 16'nın finansal tablolarına etkilerine ilişkin çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışmalar Şirket'in tüm bağlı ortaklarını da içerecek şekilde yönetilmektedir. Şirket'in kiraya veren olarak faaliyetleri önemsizdir.

TFRS Yorum 23 Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler

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

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28 İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2015-2017 yıllık iyileştirmeler

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

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

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

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tablolara Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1’deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

3. Bölümlere göre raporlama

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

31 Mart 2019 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.807	--	3.807	302.413
Ankara mağaza	16	--	16	8.083
Sapphire AVM ve seyir terası	869	--	869	689.254
Zonguldak AVM Projesi	965	--	965	125.000
Diğer gelirler	67	--	67	--
Sapphire rezidans	--	--	--	6.194
Zonguldak Rezidans	440	(448)	(8)	284
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	221
Referans Güneşli projesi	34.255	(39.575)	(5.320)	--
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	184.150
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	71.040
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	60.626
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	13.829
Referans Başakşehir	--	--	--	21.248
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	3.896
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.947
Bahçelievler Projesi	--	--	--	181
	40.419	(40.023)	396	1.494.498

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar	Yatırım harcamaları(*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.230	--	3.230	259.505
Ankara mağaza	72	--	72	7.345
Sapphire rezidans	204	--	204	6.313
Sapphire AVM ve seyir terası	1.235	--	1.235	591.420
Zonguldak AVM Projesi	777	--	777	110.612
Zonguldak Rezidans	--	--	--	1.847
Referans Bakırköy	--	--	--	--
Diğer gelirler	39	--	39	--
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	221
Referans Güneşli projesi	64.739	(67.279)	(2.540)	46.608
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	175.277
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	66.649
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	57.000
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	9.730
Referans Başakşehir	--	--	--	5.390
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.091
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.798
Bahçelievler Projesi	--	--	--	161
	70.296	(67.279)	3.017	1.350.099

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2019 itibariyle Şirket, Refereans Güneşli Konut ve Ticari alan satışlarından elde ettiği 34.255 TL satış tutarını, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 4.330 TL tutarındaki kira gelirini ve Sapphire AVM ile Zonguldak AVM'lerinden 1.834 TL hasılat payı tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.

5. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Nakit	2	115
Bankalar		
- Vadeli mevduat	5.902	4.837
- Blokeli Mevduat	--	226
Diğer hazır değerler	10	10
Toplam	5.914	5.188

6. Ticari alacaklar

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 19	12.205	18.625
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	538.619	504.781
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili taraflardan alacak senetleri , dipnot 19	12.847	--
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	2.461	4.159

	566.132	527.565
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(7.984)	(7.594)
	558.148	519.971

Şirket portföyünde yer alan Safir Rezidans bünyesindeki 47 adet rezidansın 21.02.2017 tarihinde toplu olarak satılması işlemine ilişkin vadesi geçmiş alacaklara ilişkin olarak Şirket tarafından alıcıya yapılan müteaddit ihtarlardan sonra, İstanbul 30. İcrada icra takibi başlatılmış olup gelinen aşamada alıcı itiraz hakkını kullanmıştır. Hukuki takip işlemleri ve bununla ilgili süreç devam etmektedir. Öte yandan, Şirket tahsilatını güvence altında tutmak (teminat olarak) amacıyla söz konusu satış işlemine ilişkin tapu devirlerini satış bedelinin tamamı ödenmeden gerçekleştirmeyeceğinden ve 31.03.2019 tarihi itibariyle, tapusu devredilmemiş konutların rayiç değeri alacak tutarının yaklaşık %90'ını oluşturduğundan alacaklar için karşılık ayrılmamıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

7. Stoklar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanan konutlar	3.531	31.544
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.533	5.529
Yapım aşamasındaki İnşaat Projeleri	357.735	345.377
	366.799	382.450

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire Rezidansları	3.246	3.246
Zonguldak Rezidansları	284	732
Beylikdüzü Kavaklı Arsa	5.132	5.132
Beylikdüzü Yakuplu Arsa	221	221
Referans Güneşli Projesi	--	27.566
Referans Kartal Towers Projesi	184.150	181.554
Referans Kartal Panorada Projesi	71.040	70.159
Referans Bahçeşehir Projesi	60.626	59.731
Referans Kordonboyu Projesi	13.829	12.221
Referans Başakşehir	21.248	14.972
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	3.896	3.824
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.947	2.916
Bahçelievler Projesi	180	176
	366.799	382.450

31 Mart 2019 tarihi itibariyle, Şirket' in stokları üzerinde 2.780 TL'lik finansman gideri aktifleştirmiştir. (31.03.2018: 1.663 TL)

31 Mart 2019 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta bedeli 400.282 TL'dir. (31.12.2018: 400.282 TL).

8. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

Devreden KDV	12.079	12.239
Verilen depozito ve teminatlar	142	140
Peşin ödenen stopaj giderleri	89	68
İş avansları	109	106
Diğer çeşitli alacaklar	150	17
	12.569	12.570

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Gelecek Yıllara Ait Giderler	--	22
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	3.377	3.377
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	(429)	(360)
	2.948	3.039

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 31.07.2013 tarihinde İstanbul Sapphire projesinde bulunan 4 adet rezidansı önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. 2017 yılı içerisinde bu bağımsız bölümlerin 3 tanesi satılmıştır. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 69 TL tutarındaki amortisman gideri ayrılmıştır. (31.12.2018: 67 TL)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Peşin ödenmiş giderler

İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	4.385	4.431
İlişkili taraflara verilen avanslar, dipnot 19	--	13.762
Peşin ödenen sigorta giderleri	369	224
İş avansları	29	19
Toplam	4.783	18.436

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

Alınan avanslar (*)	188.073	163.455
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**)	151.319	155.212
Toplam	339.392	318.667

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

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

10. Finansal borçlar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	10.023	75.869
- ABD\$	--	18.013
- EURO	700	--
Toplam	10.723	93.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	143.255	120.759
- ABD\$	28.775	85.518
- EURO	268	434
Finansal kiralama borçları		
- EURO	509	1.211
Toplam	172.807	207.922
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	472.694	160.729
- ABD\$	18.464	208.224
- EURO	4.268	--
Toplam	495.426	368.953
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%20,30	%21,20
ABD\$ banka kredileri	%6,70	%8,17
EURO banka kredileri	%6,60	%5,21
Finansal kiralama borçlarının faiz oranı %3,55-%3,58 arasındadır.		
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0- 12 ay	183.530	301.804
1-5 yıl	495.426	368.953
	678.956	670.757

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

11. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in 31.03.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*)	114.754	118.398

Sermayedeki pay oranı

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Oy kullanım gücü	
				Ana faaliyeti	
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	50%	50%	50%	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Dönem başı iştirak maliyeti	118.398	96.135
Cari dönem kar / zararından pay	(3.681)	199
Aktüryal'e giden	37	--
Dönem sonu	114.754	96.334

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2019
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	689.255	--	--	--	--	689.255
Esenyurt lojistik merkezi projesi	302.413	--	--	--	--	302.413
Zonguldak AVM Projesi	125.000	--	--	--	--	125.000
Ankara mağaza	8.083	--	--	--	--	8.083
	1.124.751	--	--	--	--	1.124.751
	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2018
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	591.420	--	--	--	--	591.420
Esenyurt lojistik merkezi projesi	259.505	--	--	--	--	259.505
Zonguldak AVM Projesi	110.612	--	--	--	--	110.612
Ankara mağaza	7.345	--	--	--	--	7.345
	968.882					968.882

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller için toplam sigorta bedeli 299.041 TL'dir (31 Aralık 2018: 288.441 TL).

Şirket, 01.01.2019-31.03.2019 döneminde 6.097 TL (01.01.2018-31.03.2018: 5.518 TL) tutarındaki kira gelirini, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

13. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	4.642	151
Alımlar	--	--
Çıkışlar	(89)	--
	4.553	151
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2.393	135
Dönem gideri	164	2
Çıkışlar	(28)	--
	2.529	137
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	2.024	14

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	4.182	135
Alımlar	141	--
Çıkışlar	--	--
	4.323	135
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.777	126
Dönem gideri	129	2
Çıkışlar	--	--
	1.906	128
31 Mart 2018 itibarıyla net defter değeri	2.417	7

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 166 TL (31.03.2018: 131 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri "Genel Yönetim Giderleri"ne eklenmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	399	311
Kıdem tazminatı karşılığı	274	235
Yıllık izin karşılığı	125	76
Diğer uzun vadeli karşılıklar	7.225	6.544
Dava karşılığı	1.945	1.264
Kartal arsa bedeli karşılığı (*)	5.280	5.280
	7.624	6.855

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

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

		31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		1.779.467		1.896.653	
-TL	1.553.627	1.553.627	1.052.243	1.052.243	
-ABD\$	40.125	225.840	160.163	842.602	
-EURO	--	--	300	1.808	
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--	
Toplam		1.779.467		1.896.653	

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, AVM ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

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

Beylikdüzü Çımarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı %95'dir.

Ankara Dışkapı Mağaza

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Süpermarket olarak kullanılmaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Bakırköy Referans Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

Referans Güneşli Projesi

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibariyle öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 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 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibari ile projede yaşam başlamıştır.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır.

Kütahya Sera Alışveriş Merkezi

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

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E5 Yanı Konut Projesi

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

Devam eden projeler

Referans Kartal Towers Projesi

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

İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifinin 1.870,75 m2, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin 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" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12/05/2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30/09/2017 tarihinde alınmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m2 alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m2 alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m2 alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

Referans Bahçeşehir Projesi

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) 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 GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17.03.2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 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 alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

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

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

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak 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 devredilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin gerçekleştirilme süresi sözleşme imza tarihi itibari en geç 36 ay olarak belirlenmiştir.

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 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, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesiinde 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 İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar ve karşılıklar

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	228	272
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	180	106
	408	378

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	399	311
---------------------------	-----	-----

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 6.017,60 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2018: 6.017,60 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık, %5 (31.12.2018: %4,87) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynaklar

16.a Ödenmiş sermaye

Şirketin 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Sahiplik oranı		Pay tutarı	
	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794	80.794
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780	42.780
	100,00%	100,00%	124.000	124.000

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 itibarıyla 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

Hisse senedi ihraç primleri	86.174	86.174
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	126.511	126.511

16.c Aktüeryal kayıp

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kzançlar / (kayıplar)	68	(19)
--	-----------	-------------

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	18.093	18.093
----------------	---------------	---------------

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 ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Geçmiş yıllar karları (zararları)	708.719	564.488
Olağanüstü yedekler	199.964	199.964
Toplam	908.683	764.452

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

18. Pay başına kazanç ve kayıp

	01.01.- 31.03.2019	01.01.- 31.03.2018
Net dönem zararı	(11.950)	(9.613)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000
Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam	(0,10)	(0,08)

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

19. İlişkili taraf açıklamaları

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

a-) İlişkili taraflardan kısa ticari vadeli alacaklar	31.03.2019	31.12.2018
Biskon Yapı A.Ş.	16.661	10.644
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	8.317	5.937
Sapphire Residences Konut Site Yönetimi	55	--
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	19	245
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	39
	25.052	16.865
b-) İlişkili taraflardan uzun ticari vadeli alacaklar		
Biskon Yapı A.Ş.	13.097	--
c-) İlişkili taraflara verilen sipariş avansları		
Nahit Kiler	--	13.119
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	17
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	--	626
	--	13.762
d-) İlişkili taraflardan kısa ticari vadeli ticari borçlar		
Kiler Holding A.Ş.	--	236
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	--	17
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	12	--
Diğer	--	18
	12	271

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

20. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	478.701	460.530
Yükümlülükler	(120.581)	(376.319)
Net yabancı para pozisyonu	358.120	84.211

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2019	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	85.049	--	478.690
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2	--	11
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	85.051	--	478.701
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)	85.051	--	478.701
10. Ticari Borçlar	119	--	670
11. Finansal Yükümlülükler	5.203	153	30.252
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.891	--	66.927
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	17.213	153	97.849
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	3.281	675	22.732
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	3.281	675	22.732
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	20.494	828	120.581
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)	64.558	(828)	358.120
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	64.558	(828)	358.120
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	87.093	--	458.188
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	445	--	2.342
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	87.538	--	460.530
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)	87.538	--	460.530
10. Ticari Borçlar	119	--	626
11. Finansal Yükümlülükler	19.679	273	105.176
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.841	--	62.293
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	31.639	273	168.095
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	39.580	--	208.224
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	39.580	--	208.224
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	71.219	273	376.319
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	16.319	(273)	84.211
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.319	(273)	84.211
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2019				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	36.336	(36.336)	36.336	(36.336)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	36.336	(36.336)	36.336	(36.336)
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(523)	523	(523)	523
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(523)	523	(523)	523
Toplam(3+6)	35.813	(35.813)	35.813	(35.813)

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2019 (‘000) TL	31.12.2018 (‘000) TL
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.914	5.188
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.494.498	1.524.002
C	İştirakler	Md.24/(b)	114.754	118.398
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		591.013	539.480
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.206.179	2.187.068
E	Finansal Borçlar	Md.31	678.447	669.547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	509	1.211
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.165.405	1.177.269
	Diğer Kaynaklar		361.818	339.041
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.206.179	2.187.068
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2019 (‘000) TL	31.12.2018 (‘000) TL
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27	2.234
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.533	5.353
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	15.493	15.493
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	80.550
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ait
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2019 (*000) TL	31.12.2018 (*000) TL
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Aarsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%4
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%68	%70
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%5	%6
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%60	%58
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%0	%0
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%0	%0

22. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.