

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01 - 31.03.2020 TARİHİNDE
SONA EREN ARA HESAP
DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO).....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
ARA DÖNEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-16
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	17-18
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR.....	19
DİPNOT 6 STOKLAR.....	20
DİPNOT 7 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	21
DİPNOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	21
DİPNOT 9 FİNANSAL BORÇLAR.....	22
DİPNOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	23
DİPNOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24
DİPNOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25
DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-31
DİPNOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	32
DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	33
DİPNOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	34
DİPNOT 17 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP.....	34
DİPNOT 18 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34
DİPNOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	35-37
DİPNOT 20 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38-39
DİPNOT 21 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	39

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	6.951	44.439
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18	59.684	72.570
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	127.508	168.615
Stoklar	6	474.229	418.721
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	7.385	63.682
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	7	19.678	16.700
Toplam dönen varlıklar		695.435	784.727
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18	2.132	4.727
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	119.928	119.426
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	494.424	494.424
Maddi duran varlıklar	12	4.233	3.576
Maddi olmayan duran varlıklar	12	7	9
Toplam duran varlıklar		620.724	622.162
TOPLAM VARLIKLAR		1.316.159	1.406.889

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	9	1.879	1.731
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	9	74.985	73.445
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	9	743	250
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	18	6.719	11.294
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		25.207	24.561
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14.a	249	372
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar		593	578
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		696	649
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	404.248	465.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		227	268
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		515.546	578.330
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	9	43.287	87.694
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	9	449	--
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13.a	337	400
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	13.a	11.613	10.893
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		55.686	98.987
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	15.a	124.000	124.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15.b	126.511	126.511
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	15.c	35	(77)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	15.e	461.045	908.683
Net dönem zararı / (karı)		15.243	(447.638)
Toplam özkaynaklar		744.927	729.572
TOPLAM KAYNAKLAR		1.316.159	1.406.889

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	<i>Bağmsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2020	<i>Bağmsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2019
Hasılat	3	109.377	40.419
Satışların maliyeti (-)	3	(54.807)	(40.023)
Brüt zarar / (kar)		54.570	396
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(4.767)	(150)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.186)	(3.432)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.708	372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.474)	(213)
Esas faaliyet zararı / (karı)		45.851	(3.027)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	10	496	(3.681)
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı / (karı)		46.347	(6.708)
Finansman gelirleri		425	40.630
Finansman giderleri (-)		(31.529)	(45.872)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		15.243	(11.950)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		--	--
Net dönem karı / (zararı)		15.243	(11.950)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	
	Dipnot referansları	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2019
Net Dönem Karı / (Zararı)		15.243	(11.950)
Diğer kapsamlı gelirlere (giderler) <i>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş Diğer kapsamlı gelirlere ya da giderler</i>			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		112	87
Diğer kapsamlı gelir (gider)		112	87
Toplam kapsamlı gider		15.355	(11.863)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Aktieryal kayıp / kazançlar		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2019 itibarıyla bakiye	124.000	126.511	(19)	18.093	764.452	144.231	1.177.268
Transferler	--	--	--	--	144.231	(144.231)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	87	--	--	(11.950)	(11.863)
31.03.2019 itibarıyla bakiye	124.000	126.511	68	18.093	908.683	(11.950)	1.165.405
01.01.2020 itibarıyla bakiye	124.000	126.511	(77)	18.093	908.683	(447.638)	729.572
Transferler	--	--	--	--	(447.638)	447.638	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	112	--	--	15.243	15.355
31.03.2020 itibarıyla bakiye	124.000	126.511	35	18.093	461.045	15.243	744.927

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
AİT ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2019
Dönem karı / zararı		15.243	(11.950)
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	166	164
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	2	2
Alacaklarda değer düşüklüğü / (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		900	390
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler		58	72
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net		(4)	49
Dava ve / veya ceza karşılıkları / (iptali) ile ilgili düzeltmeler		720	681
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(406)	(68)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		27.705	27.014
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri		(935)	(2.897)
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri		218	6.012
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10	(496)	3.681
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.072	3.222
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		47.243	26.372
Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		55.470	(57.664)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.994)	1.199
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(55.508)	15.651
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		65	30
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.978)	29.728
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		56.297	13.653
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(123)	30
Ertelenmiş gelirlerdeki Artış (azalış)		(60.934)	20.725
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(41)	22
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(39)	--
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		36.458	49.746
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Finansal yatırımlardaki değişim		--	(37)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.146)	--
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		323	--
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		(823)	(37)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(45.851)	(22.037)
Ödenen faiz		(27.678)	(27.014)
Alınan faiz		406	68
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(73.123)	(48.983)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		(37.488)	726
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri		44.439	5.188
31 Mart itibariyle nakit ve nakit benzerleri		6.951	5.914

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 58 kişidir (31 Aralık 2019: 47).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28.05.2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişkideki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar ve dipnotlar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ve SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 31 Mart 2020 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 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde 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, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen maddi duran varlık grubundan arazi ve arsalar, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve makine, tesis ve cihazlar ile yine, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmakta olup, 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanımı gücü	Ana faaliyeti
		31 Mart 2020	31 Aralık 2019		
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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3. Müşterek Anlaşmalar

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

2.4. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

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

2.6. 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 gözlem geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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 gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi 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 lisanlı ekspertiz firmalarından değerlendirme raporu almıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır:

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir

Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

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.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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, ödemesi 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 açıkladığı 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 ölçülmürler. 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 faydalanarak kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, makul ve güvenilir ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- i. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- ii. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- iii. Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- i. Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- ii. Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- iii. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- iv. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- i. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- ii. Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- iii. Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020	31.12.2019
USD	6,5160	5,9402
EUR	7,2150	6,6506

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.
- (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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 hesaplanmamıştır.

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 tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

İzin karşılığı

Biriken ücretli izinler; mevcut döneme ilişkin hakların bütünüyle kullanılmaması halinde geleceğe taşınan ve gelecek dönem içerisinde kullanılabilen izinlerdir. Bu izinler giydirilmiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanılmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiptirler) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanılmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara 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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosunu 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer kapsamlı gelir tablosu ile 1 Ocak – 31 Mart 2020 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Mart 2019 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.9. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9 – Finansal Araçlar (Değişiklikler)

TMS 28 – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)

TFRS 16 – Kiralama İşlemleri

TFRS Yorum 23 – Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015 - 2017 Dönemi: TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 standartlarındaki değişiklikler

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklikler)

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler – Gösterge faiz oranı reformu

TMS 1 – Finansal Tabloların Sunuluşu (Değişiklikler)

TMS 8 – Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar (Değişiklikler)

TFRS 3 – İşletme Birleşmeleri (Değişiklikler)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

TMS 1 – Finansal tabloların sunumu

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Mart 2020 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	4.156	--	4.156	337.788
Zonguldak AVM Projesi	690	--	690	136.483
Diğer gelirler	17	--	17	--
Sapphire rezidans	22	--	22	26.438
Zonguldak Rezidans	95	(64)	31	--
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	--	--	--	5.132
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	258
Referans Kartal Towers Projesi	104.397	(54.743)	49.654	151.843
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	70.257
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	174.486
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	24.817
Referans Başakşehir	--	--	--	33.982
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.916
Bahçelievler Projesi	--	--	--	237
	109.377	(54.807)	54.570	968.653

(*) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar” ve “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”, hesaplarını içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Mart 2019 itibarıyla 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	689.255
Zonguldak AVM Projesi	965	--	965	125.000
Diğer gelirler	67	--	67	--
Sapphire rezidans	--	--	--	3.246
Zonguldak Rezidans	440	(448)	(8)	284
Beylikdüzü Kavaklı Arsası	--	--	--	5.132
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	222
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	--	--	--	180
	40.419	(40.023)	396	1.491.551

(*) “Yatırım harcamaları” finansal tablolarda “Stoklar” ve “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”, hesaplarını içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020	31.12.2019
Kasa	91	--
Bankalar		
- Vadeli mevduat	4.508	39.363
- Vadesiz mevduat	1.695	3.659
- Blokeli mevduat	57	95
Alınan çekler	600	1.322
	6.951	44.439

31.03.2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Nisan 2020 olup ortalama faiz oranları TL için %10,25' dir (31.12.2019: Ocak 2020 TL %11, EUR %0,2).

5. TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 18	48.338	52.036
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	115.255	170.657
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 18	11.346	20.534
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	15.311	116
	190.250	243.343

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)

	(3.058)	(2.158)
	187.192	241.185

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 18	2.132	4.727
--	--------------	--------------

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

	31.03.2020	31.12.2019
Tamamlanan konutlar	158.128	6.349
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.369	5.530
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	310.732	406.842
	474.229	418.721

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire Rezidansları	6.285	6.285
Zonguldak Rezidansları	--	64
Beylikdüzü Kavaklı Arsa	5.132	5.132
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	258	222
Referans Kartal Towers Projesi	151.843	212.342
Referans Kartal Panorada Projesi	70.257	70.228
Referans Bahçeşehir Projesi	174.486	62.548
Referans Kordonboyu Projesi	24.817	24.215
Referans Başakşehir	33.982	30.577
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	4.016	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.916	2.916
Bahçelievler Projesi	237	176
	474.229	418.721

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 742.853 TL'dir (31.12.2019: 742.853 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.03.2020	31.12.2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	18.648	15.883
Verilen depozito ve teminatlar	412	355
Peşin ödenen stopaj giderleri	128	67
İş avansları	369	215
Diğer çeşitli alacaklar	121	180
	19.678	16.700

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	7.225	63.452
Peşin ödenen sigorta giderleri	138	209
İş avansları	22	21
	7.385	63.682
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	224.426	195.515
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları (**)	179.822	269.667
	404.248	465.182

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLAR

	31.03.2020	31.12.2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- EURO	1.879	1.731
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	54.786	47.972
- ABD\$	18.981	24.403
- EURO	1.218	1.070
Finansal kiralama borçları		
- TL	743	250
	75.728	73.695
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	37.787	80.840
- ABD\$	3.551	4.406
- EURO	1.949	2.448
Finansal kiralama borçları		
- TL	449	--
	43.736	87.694
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%22,71	%25,15
ABD\$ banka kredileri	%7,62	%7,62
EURO banka kredileri	%7,48	%7,48
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0-12 ay	77.607	75.426
1-5 yıl	43.736	87.694
	121.343	163.120

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket’in 31.03.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2020	31.12.2019
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	119.928	119.426

Sermayedeki pay oranı

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2019
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	119.426	118.398
Cari dönem kar / zararından pay	496	(3.681)
Aktüeryal payı	6	37
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	119.928	114.754

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2020
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire rezidans	20.153	--	--	--	--	20.153
Esenyurt lojistik merkezi projesi	337.788	--	--	--	--	337.788
Zonguldak AVM Projesi	136.483	--	--	--	--	136.483
Ankara mağaza	--	--	--	--	--	--
	494.424	--	--	--	--	494.424

	01.01.2019	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2019
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	689.255	--	--	--	--	689.255
Esenyurt lojistik merkezi projesi	--	--	--	--	--	302.413
Zonguldak AVM Projesi	302.413	--	--	--	--	125.000
Ankara mağaza	125.000	--	--	--	--	8.083
	8.083					
	1.124.751	--	--	--	--	1.124.751

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi	5.872	151
Alımlar	1.146	--
Çıkışlar	(511)	--
	6.507	151
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi	2.296	142
Dönem gideri	166	2
Çıkışlar	(188)	--
	2.274	144
31 Mart 2020 itibariyle net defter değeri	4.233	7

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

13.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.03.2020	31.12.2019
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	337	400
Kıdem tazminatı karşılığı	248	307
İzin karşılığı	89	93
Diğer uzun vadeli karşılıklar	11.613	10.893
Dava karşılığı (*)	6.333	5.613
Kartal arsa bedeli karşılığı (**)	5.280	5.280
	11.950	11.293

(*) Şirket aleyhine açılan 14 adet işçi davasından 30 adet de ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 6.333 TL (31.12.2019: 5.613 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetim'i avukatları aracılığıyla yukarıda belirtilen 22.03.2019 tarihli ihtarnamede alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABD\$ tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABD\$ tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. 19.02.2020 tarihli avukat mektubu yazısına göre, İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABD\$ asıl alacak ve 205 bin ABD\$ işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır. Borçlu tarafından yapılan itiraz Şirket'e tebliğ edilmiştir. İtirazın iptaline ilişkin Şirket tarafından dava açılmamıştır.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 84 adet olup, 15 adedi lehte, 69 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 15 adet davanın 12 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 33 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 22 adedi ticari nitelikli, 9 adedi tapu geç teslimi ile ilgili, 5 adedi ise diğer konularla ilgilidir.

Yukarıda belirtilen hukuki süreçler dışında Şirket açısından önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamaktadır.

(**) Referans Kartal Panorada projesi için 23 Ocak 2015 tarihinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		330.168		327.289
-TL	297.588	297.588	297.588	297.588
-ABD\$	5.000	32.580	5.000	29.701
-EURO	--	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		330.168		327.289

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2019: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

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

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

Beylikdüzü Çmnevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı %87'dir.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Referans Bakırköy Projesi

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

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m2 arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar devam etmektedir. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari 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.

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 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 aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Güneşli Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" 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 itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli 'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkân 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, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Planlanan Projeler

Bahçelievler Ofis Projesi

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

Beylikdüzü E-5 Yamı Konut Projesi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Devam eden projeler

Referans Kartal Towers Projesi

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi şirketimize ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 2505 ada 70 parselde bulunan 13.170 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 almaktadır. 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 sürmekte olup Mart 2020 tarihi itibarıyla yaşam başlamıştır.

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 Umud 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" 23.01.2015 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. Sözleşmeye konu arsa 23/12/2019 Tarihinde Kiptaş 'tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

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 dükkân 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 11236 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.

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalarla komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirketimiz arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında parseller 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 kat irtifakı tesisi 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. 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 devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde Yüklenici tarafından konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

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 Mahallesi 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) Paylaşım 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 inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

14.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.03.2020	31.12.2019
Personele borçlar	147	248
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	102	124
	249	372

14.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	248	307
İzin karşılığı	89	93
	337	400

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 06.03.1981 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, 31.03.2020 tarihi itibarıyla 6.730,15 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2019: 6.730,15 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. 31.03.2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2020 tarihi itibarıyla karşılıklar %5,00 (2019: %5,00) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

15.a Ödenmiş Sermaye

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

	Pay Oranı (%)		Tutar (TL)	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
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.

15.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

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

15.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	35	(77)
--	----	------

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

15.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

Geçmiş yıllar karları (zararları)	461.045	908.683
-----------------------------------	---------	---------

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde resmî 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 yayımlanan 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.

17. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2019
Net dönem karı / (zararı)	15.243	(11.950)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000	124.000
Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam	0,12	(0,10)

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2020	31.12.2019
Biskon Yapı A.Ş.	47.471	61.526
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	4.400	6.357
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	5.101	4.687
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	2.712	--
	59.684	72.570
b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	--	2.595
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	2.132	2.132
	2.132	4.727
c-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar		
Kiler Holding A.Ş.	105	167
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	50	50
Biskon Yapı A.Ş.	1.976	11.077
Diğer	4.588	--
	6.719	11.294

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

31 Mart 2020	ABD\$	EUR	TL eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	8	19	189
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	9	--	59
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	19	137
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17	38	385
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)	17	38	385
10. Ticari Borçlar	55	3	380
11. Finansal Yükümlülükler	2.913	429	22.078
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.581	--	16.818
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	5.549	432	39.276
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	545	270	5.500
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	545	270	5.500
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	6.094	702	44.776
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)	(6.077)	(664)	(44.391)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(6.077)	(683)	(44.528)
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	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2019	ABD\$	EUR	TL eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	3	2	31
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	376	--	2.234
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	2	13
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	379	4	2.278
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)	379	4	2.278
10. Ticari Borçlar	55	3	347
11. Finansal Yükümlülükler	4.108	459	27.454
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.163	462	27.801
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	742	368	6.854
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	742	368	6.854
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.905	830	34.655
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)	(4.526)	(826)	(32.377)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(4.526)	(828)	(32.390)
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	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler, SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmî 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	31.03.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.951	44.439
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	968.653	913.145
C	İştirakler	Md.24/(b)	119.928	119.426
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		220.627	329.879
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.316.159	1.406.889
E	Finansal Borçlar	Md.31	120.151	162.870
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.192	250
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	744.927	729.572
	Diğer Kaynaklar		449.889	514.197
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.316.159	1.406.889
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2020 (TL)	31.12.2019 (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)	197	--
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.369	5.530
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
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)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	Agari/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)	%74	%65	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%10	%12	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤%49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%16	%22	≤%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

21. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Rapor tarihi itibarıyla, COVID-19 salgını nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından “Pandemi” ilan edilmiştir. Söz konusu durumun tüm dünya piyasalarında olduğu gibi ülkemiz finansal piyasalarında da olumsuzluk yaratması beklenmekte olup başta devlet otoriteleri tarafından uygulanan kontrol-koruma tedbirleri ve verilen/verilecek olan destekler yoluyla zararların en aza indirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Mevcut durumun ekonomik koşullarda ciddi bir daralmaya neden olacağı beklenmekle beraber bugüne kadar alınan tedbirler çerçevesinde, rapor tarihi itibarıyla Şirket’in faaliyetlerini etkileyen herhangi bir durum söz konusu olmamıştır.