

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.12.2019 TARİHLİ
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na
İstanbul – Türkiye

Engin Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebecilik
Mali Müşavirlik A.Ş.
Abide-i Hürriyet Caddesi
Balkan Center 211 C Kat 2
34381 Şişli / İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 76 01
www.gtturkey.com

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklarda tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i> 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 494.424 bin TL'dir. Bununla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan yeniden değerlendirilmiş tutarlar ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup finansal mali tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: · Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. · Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. · Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir. · Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

<i>Kilit Denetim Konuları(devamı)</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Finansal borçlar Şirket'in finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 163.120 bin TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Şirket'in pasif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket'in finansal borçlar ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 9'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, finansal borçlar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: · Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir. · Finansal borçlara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir. · Yıl içerisinde finansal borçlara ilişkin yapılan ödemeler dokümantasyonları ile birlikte kontrol edilmiştir. Finansal borçlara ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.
Stoklar 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan 418.721 bin TL tutarındaki stoklar, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket'in stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 6'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, stoklar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: · Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır. · Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. · Stoklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir. Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağını makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

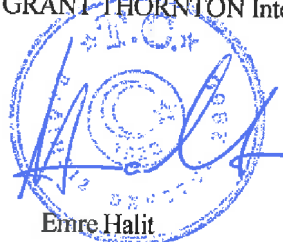
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Halit'dir.

ENGİN Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Emre Halit
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 02.03.2020

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-17
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18-19
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAKLAR	20-21
DİPNOT 6	STOKLAR	21
DİPNOT 7	DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	22
DİPNOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	22
DİPNOT 9	FİNANSAL BORÇLAR	23
DİPNOT 10	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	24
DİPNOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
DİPNOT 12	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 13	KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27-32
DİPNOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	33-34
DİPNOT 15	ÖZKAYNAKLAR	35
DİPNOT 16	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
DİPNOT 17	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36
DİPNOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	37
DİPNOT 19	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER	37
DİPNOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	37
DİPNOT 21	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	38
DİPNOT 22	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-39
DİPNOT 23	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-48
DİPNOT 24	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-50

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	44.439	5.188
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	72.570	16.865
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	168.615	503.106
Stoklar	6	418.721	385.489
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	22	--	13.762
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	63.682	4.674
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	7	16.700	12.570
Toplam dönen varlıklar		784.727	941.654
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	4.727	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	10	119.426	118.398
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	494.424	1.124.751
Maddi duran varlıklar	12	3.576	2.249
Maddi olmayan duran varlıklar	12	9	16
Toplam duran varlıklar		622.162	1.245.414
TOPLAM VARLIKLAR		1.406.889	2.187.068

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	9	1.731	93.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	9	73.445	206.711
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	9	250	1.211
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	22	11.294	271
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		24.561	12.106
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14.a	372	378
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar		578	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		649	484
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	465.182	318.667
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		268	282
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		578.330	633.992
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	9	87.694	368.953
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13.a	400	311
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	13.a	10.893	6.544
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		98.987	375.808
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	(77)	(19)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	15.e	908.683	764.452
Net dönem zararı / (karı)		(447.638)	144.231
Toplam özkaynaklar		729.572	1.177.268
TOPLAM KAYNAKLAR		1.406.889	2.187.068

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2018
Hasılat	3	747.299	101.398
Satışların maliyeti (-)	3	(1.030.232)	(73.444)
Brüt zarar / (kar)		(282.933)	27.954
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(1.201)	(2.607)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(15.129)	(7.419)
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler	19	52.415	155.869
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	102.669	126.055
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(9.177)	(9.755)
Esas faaliyet zararı / (karı)		(153.356)	290.097
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	10	1.064	22.270
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı / (karı)		(152.292)	312.367
Finansman gelirleri	20	9.463	7.684
Finansman giderleri (-)	20	(304.809)	(175.820)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(447.638)	144.231
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		--	--
Net dönem karı / (zararı)		(447.638)	144.231

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2018
Net Dönem Karı / (Zararı)		(447.638)	144.231
Diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
<i>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş</i>			
<i>Diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</i>			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar		(58)	(43)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		(58)	(43)
Toplam kapsamlı gider		(447.696)	144.188

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
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
			Aktüeryal kayıp / kazançlar		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2018 itibariyle bakiye	124.000	126.511	24	9.056	460.393	313.096	1.033.080
Transferler	--	--	--	9.037	304.059	(313.096)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	(43)	--	--	144.231	144.188
01.01.2019 itibariyle bakiye	124.000	126.511	(19)	18.093	764.452	144.231	1.177.268
Transferler	--	--	--	--	144.231	(144.231)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(58)	--	--	(447.638)	(447.696)
31.12.2019 itibariyle bakiye	124.000	126.511	(77)	18.093	908.683	(447.638)	729.572

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2018
	Referansları		
Net dönem zararı		(447.638)	144.231
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	667	626
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	5	(5.436)	4.662
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	14.b	141	107
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	14.c	17	31
Dava karşılığına ilişkin düzeltmeler		4.349	709
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(469)	(834)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	115.202	63.739
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri	18	(3.105)	(5.720)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	18	1.183	3.318
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10	(1.064)	(22.270)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin net gerçekleşebilir değerindeki artış	19	(52.415)	(155.869)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.835	(4.079)
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(386.733)	28.651
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		278.312	(78.345)
Stoklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		649.511	42.359
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		26.583	(22.190)
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		97.861	109.442
Ödenen kıdem tazminatları	14.b	(108)	(76)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		665.426	79.841
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(2.566)	(477)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		579	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları		(1.987)	(477)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim,net		(509.472)	(48.548)
Ödenen faiz		(115.185)	(44.717)
Alınan faiz		469	834
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(624.188)	(92.431)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		39.251	(13.067)
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri	4	5.188	18.255
		44.439	5.188

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 47 kişidir (31 Aralık 2018: 56).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 02.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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

İlişikteki 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından 02 Haziran 2016 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ve SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi" ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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/IFRS 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 kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018			
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50		Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar 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 oluştuğu döneme ilişkin kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 amortisman 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.

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:

	31.12.2019	31.12.2018
USD	5,9402	5,2609
EUR	6,6506	6,0280

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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 kullanmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiptirler) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış 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.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve öz kaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

31.12.2018 tarihi itibarıyla, "Diğer duran varlıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 3.039 TL tutarındaki 1 adet rezidans "Stoklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.8 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9 - "Finansal Araçlar (Değişiklikler)"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.¹

TMS 28 - "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16 - "Kiralama İşlemleri"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

TFRS Yorum 23 - "Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 "Gelir Vergileri" standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilip olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2015 - 2017 Dönemi:

- TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12, "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23, "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler

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

- i. TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii. Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii. Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı

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

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri"

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 Aralık 2019 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	14.344	--	14.344	337.788
Ankara mağaza	5.286	(8.083)	(2.797)	--
Sapphire AVM ve seyir terası	385.621	(693.761)	(308.140)	--
Zonguldak AVM Projesi	4.372	(756)	3.616	136.483
Diğer gelirler	203	--	203	--
Sapphire rezidans	302.671	(290.720)	11.951	26.438
Zonguldak Rezidans	--	--	--	64
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	222
Referans Güneşli projesi	34.802	(36.912)	(2.110)	--
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	212.342
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	70.228
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	62.548
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	24.215
Referans Başakşehir	--	--	--	30.577
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.916
Bahçelievler Projesi	--	--	--	176
	747.299	(1.030.232)	(282.933)	913.145

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	14.433	--	14.433	302.413
Ankara mağaza	294	--	294	8.083
Sapphire rezidans	1.005	--	1.005	6.285
Sapphire AVM ve seyir terası	5.117	--	5.117	689.255
Zonguldak AVM Projesi	3.081	--	3.081	125.000
Zonguldak Rezidans	1.334	(1.114)	220	732
Referans Bakırköy	147	--	147	--
Diğer gelirler	222	--	222	--
Beylikdüzü Kavaklı arsası	--	--	--	5.132
Beylikdüzü Yakuplu arsası	--	--	--	221
Referans Güneşli projesi	75.765	(72.330)	3.435	27.566
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	181.554
Referans Kartal Panorada Projesi	--	--	--	70.159
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	59.731
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	--	--	--	12.221
Referans Başakşehir	--	--	--	14.972
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	3.824
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	2.916
Bahçelievler Projesi	--	--	--	176
	101.398	(73.444)	27.954	1.510.240

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	--	115
Bankalar		
- Vadeli mevduat	39.363	1.570
- Vadesiz mevduat	3.659	3.267
- Bloke mevduat	95	226
Alınan çekler	1.322	10
	44.439	5.188

31.12.2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Ocak 2020 olup ortalama faiz oranları TL için %11, EUR için %2'dir (31.12.2018: Ocak 2019 TL %10, EUR %0,10).

5. TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 22	52.036	16.865
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	170.657	506.541
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 22	20.534	--
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	116	4.159
	243.343	527.565

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)

	(2.158)	(7.594)
	241.185	519.971

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 22	4.727	--
--	-------	----

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	7.594	2.932
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	--	4.662
Konusu kalmayan karşılıklar (-)	(5.436)	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.158	7.594

6. STOKLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Tamamlanan konutlar	6.349	34.583
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	5.530	5.529
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	406.842	345.377
	418.721	385.489

Stokların detayı aşağıdaki gibidir;

Sapphire Rezidansları	6.285	6.285
Zonguldak Rezidansları	64	732
Beylikdüzü Kavaklı Arsa	5.132	5.132
Beylikdüzü Yakuplu Arsa	222	221
Referans Güneşli Projesi	--	27.566
Referans Kartal Towers Projesi	212.342	181.554
Referans Kartal Panorada Projesi	70.228	70.159
Referans Bahçeşehir Projesi	62.548	59.731
Referans Kordonboyu Projesi	24.215	12.221
Referans Başakşehir	30.577	14.972
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	4.016	3.824
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.916	2.916
Bahçelievler Projesi	176	176
	418.721	385.489

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 742.853 TL'dir (31.12.2018: 400.282 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	15.883	12.239
Verilen depozito ve teminatlar	355	140
Peşin ödenen stopaj giderleri	67	68
İş avansları	215	106
Diğer çeşitli alacaklar	180	17
	16.700	12.570

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	63.452	4.431
İlişkili taraflara verilen avanslar, dipnot 22	--	13.762
Peşin ödenen sigorta giderleri	209	224
İş avansları	21	19
	63.682	18.436
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	195.515	163.455
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları (**)	269.667	155.212
	465.182	318.667

(*) 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.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	--	75.869
- ABD\$	--	18.013
- EURO	1.731	--
	1.731	93.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	47.972	120.759
- ABD\$	24.403	85.518
- EURO	1.070	434
Finansal kiralama borçları		
- EURO	250	1.211
	73.695	207.922
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	80.840	160.729
- ABD\$	4.406	208.224
- EURO	2.448	--
	87.694	368.953
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%25,15	%21,20
ABD\$ banka kredileri	%7,62	%8,17
EURO banka kredileri	%7,48	%5,21
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0-12 ay	75.426	301.804
1-5 yıl	87.694	368.953
	163.120	670.757

Şirket, kamu bankaları nezdinde anapara ve işlenmiş faiziyle oluşan toplam borç bakiyesini (558.503 bin TL) Safir AVM ve Safir Rezidans'ta sahip olduğu gayrimenkulleri kullanarak varlık-borç-takas / mahsup işlemiyle kredi borç bakiyelerini kapatmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*)	119.426	118.398

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	118.398	96.134
Cari dönem kar / zararından pay	1.064	22.270
Aktüeryal Payı	(36)	(6)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	119.426	118.398

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2019	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.12.2019
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	689.255	--	(689.255)	--	--	--
Sapphire rezidans	--	--	(54.467)	69.063	5.557	20.153
Esenyurt lojistik merkezi projesi	302.413	--	--	--	35.375	337.788
Zonguldak AVM Projesi	125.000	--	--	--	11.483	136.483
Ankara mağaza	8.083	--	(8.083)	--	--	--
	1.124.751	--	(751.805)	69.063	52.415	494.424

	01.01.2018	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.12.2018
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	591.420	--	--	--	97.835	689.255
Esenyurt lojistik merkezi projesi	259.505	--	--	--	42.908	302.413
Zonguldak AVM Projesi	110.612	--	--	--	14.388	125.000
Ankara mağaza	7.345	--	--	--	738	8.083
	968.882	--	--	--	155.869	1.124.751

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	4.642	151
Alımlar	2.566	--
Çıkışlar	(1.336)	--
	5.872	151
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	2.393	135
Dönem gideri	660	7
Çıkışlar	(757)	--
	2.296	142
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	3.576	9
	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	4.182	135
Alımlar	461	16
	4.643	151
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.777	126
Dönem gideri	617	9
	2.394	135
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	2.249	16

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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

	31.12.2019	31.12.2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	400	311
Kıdem tazminatı karşılığı	307	235
Yıllık izin karşılığı	93	76
Diğer uzun vadeli karşılıklar	10.893	6.544
Dava karşılığı (*)	5.613	1.264
Kartal arsa bedeli karşılığı (**)	5.280	5.280
	11.293	6.855

(*) Şirket aleyhine açılan 5 adet işçi davasından 25 adet de ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 5.613 TL (31.12.2018: 1.264 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 78 adet olup, 14 adedi lehte, 64 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 14 adet davanın 11 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 33 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 18 adedi ticari nitelikli, 8 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.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı		327.289		1.896.653
-TL	297.588	297.588	1.052.243	1.052.243
-ABD\$	5.000	29.701	160.163	842.602
-EURO	--	--	300	1.808
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		327.289		1.896.653

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar.

Beylikdüzü Çımarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı % 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 itibarıyla projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

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 itibarı ile proje tamamlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 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.

Kütahya Sera Alışveriş Merkezi

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

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

Planlanan Projeler

Bahçelievler Ofis Projesi

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

Beylikdüzü E-5 Yanı Konut Projesi

Metro ve metrobüs hattına yakın konumda olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşım da 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.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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 alması planlanmaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı 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) Mahallesinde 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 İşii" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşii" sözleşmesi imzalanmıştır.

Kiler GYO A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 17.03.2016 tarihinde 465 konut ve 34 adet dükkan için yapı ruhsatı alınarak inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 568 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25/12/2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29/09/2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden % 46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30/01/2019 tarihinde tesis edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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

	31.12.2019	31.12.2018
Personele borçlar	248	272
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	124	106
	372	378

14.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	307	235
---------------------------	-----	-----

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, 31.12.2019 tarihi itibarıyla 6.730,15 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2018: 6.017,60 TL /yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla karşılıklar %5,00 (2018: %5,00) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Açılış bakiyesi, 01.01	235	145
Hizmet maliyeti	141	107
Faiz maliyeti	17	23
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	22	36
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	(108)	(76)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	307	235

14.c İzin karşılığı yükümlülüğü

	31.12.2019	31.12.2018
İzin karşılığı yükümlülüğü	93	76

İzin karşılığı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Açılış bakiyesi, 01.01	76	45
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	17	31
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	93	76

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
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)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Kiler Holding A.Ş.	%65,2	%65,2	80.794	80.794
Nahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Ümit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Vahit Kiler	%0,1	%0,1	142	142
Halka Açık Kısım	%34,5	%34,5	42.780	42.780
	%100,00	%100,00	124.000	124.000

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

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

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibarı değerinde 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	(77)	(19)
--	------	------

15.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	18.903	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)	908.683	764.452
-----------------------------------	----------------	----------------

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1.201	2.607
Genel yönetim giderleri	15.129	7.419
	16.330	10.026
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Noter ve tapu harcı giderleri	917	1.705
Reklam tanıtım giderleri	--	523
Satış komisyon giderleri	84	215
Ofis giderleri	41	122
Diğer	159	42
	1.201	2.607
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	3.414	3.284
Bakım onarım giderleri	445	639
Vergi, resim ve harç giderleri	2.118	867
Abone ve aidat giderleri	1.425	332
Danışmanlık giderleri	377	263
Sigorta giderleri	445	175
Ofis giderleri	712	695
Huzur hakkı giderleri	171	176
Dava icra ve noter giderleri	122	108
Kıdem tazminatı karşılık gideri (dipnot 14.b)	141	107
Yıllık izin karşılığı	17	31
Amortisman ve itfa payı	5.729	693
Diğer	13	49
	15.129	7.419

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	31.976	119.720
Sözleşme fesih geliri (*)	60.119	--
Reeskont gelirleri	3.105	5.720
Konusu kalmayan karşılıklar	5.437	--
Diğer	2.032	615
	102.669	126.055

(*) 01.07.2018 tarihinde Şirket ile üçüncü taraflar arasında imzalanan ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından yatırımcıların yanıtılması ihtimali göz önünde bulundurularak SPK Seri II-15.1 Özel Durumlar Tebliğinin 6. Maddesi çerçevesinde ilk 2 taksitin tamamı ödeninceye kadar açıklamanın ertelenmesine karar verilen 195.000 bin ABD\$ tutarında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine konu olan ödemeler 13.08.2018 tarihine kadar 10.141 bin ABD\$ tahsil edilmiş ve bu tarihten itibaren ödemelerin gerçekleşmemesi nedeniyle söz konusu sözleşme, Şirket tarafından tek taraflı olarak 30.04.2019 tarih ve 115 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre feshedilerek 60.119 bin TL (10.141 bin ABD\$ eşdeğeri) ekte sunulan finansal tablolarda "Esas faaliyetlerden gelir" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	7.189	3.560
Reeskont giderleri	1.183	3.318
Karşılık giderleri	--	1.986
Diğer	805	891
	9.177	9.755

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışları	52.415	155.869
---	--------	---------

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri

Kur farkı gelirleri	4.256	6.850
Faiz gelirleri	469	834
Temettü geliri	4.738	--
	9.463	7.684

Finansman giderleri

Kur farkı giderleri	182.140	112.081
Banka komisyon gideri	7.467	--
Faiz giderleri	115.202	63.739
	304.809	175.820

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Net dönem karı / (zararı)	(447.638)	144.231
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	124.000	124.000
Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam	(3,61)	1,16

22. 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	31.12.2019	31.12.2018
Biskon Yapı A.Ş.	61.526	10.644
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	6.357	--
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	--	5.937
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	--	245
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	39
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	4.687	--
	72.570	16.865

(*) Şirket, sahibi olduğu Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %2,5 oranındaki hisselerini 30.12.2019 tarihinde finansman yükünün azaltılması amacıyla gerçekleştirmiş olduğu gayrimenkul satışları ile birlikte finansal kuruluşlara devretmiştir.

Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye tahakkuk esasına göre kesilen gelir paylarından tahsilatı gerçekleşmeyen alacaklar için Şirket'e iade faturası kesilmiş ve gelir payları iade edilmiş olup yıl sonu itibarıyla borç/alacak kalmamıştır.

b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar

Biskon Yapı A.Ş.	4.727	--
------------------	--------------	----

c-) İlişkili taraflara verilen sipariş avansları

Nahit Kiler	--	13.119
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal	--	17
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	--	626
	--	13.762

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2019	31.12.2018
d-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar		
Kiler Holding A.Ş.	167	236
Biskon Yapı A.Ş.	11.077	18
Diğer	50	17
	11.294	271
e-) İlişkili taraflardan gelir ve giderler		
	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Satışlar		
Biskon Yapı A.Ş.	90.167	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	4.158	--
Kiler Holding A.Ş.	266	--
	94.591	--
Alımlar		
Biskon Yapı A.Ş.	15.188	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	420	--
Kiler Holding A.Ş.	511	--
	16.119	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. 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.

Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir.

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
31.12.2019	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Mevduat	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	72.570	168.615	--	--	43.117	1.322
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.158	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.158)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2019 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	72.570	168.615	--	--	43.117	1.322

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.865	503.106	--	--	5.063	125
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	7.594	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.594)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2018 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	16.865	503.106	--	--	5.063	125

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tablolarda gösterilmiş olan karlılık üzerinde yaratabileceği etkileri içerir.

Şirket, ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Söz konusu riskler faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar-vadeli mevduatlar		
- <i>Vadeli mevduatlar</i>	39.363	1.570
Finansal yükümlülükler		
- <i>Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller</i>	162.870	575.664
- <i>Finansal kiralama işlemleri</i>	250	1.211

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

2019 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%2,21	--	%17,14
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%7,35	%7,20	%24,01
Ticari borçlar	%2,21	--	%21,89
2018 (%)	ABD\$	EURO	TL
Varlıklar			
Ticari alacaklar	%3,00	--	%23,44
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	%6,29	%4,56	%25,52
Ticari borçlar	%3,00	--	%23,44

31 Aralık 2019 tarihindeki değişken faizli kredilerin yenilenme tarihlerindeki faizi 100 baz puan daha yüksek olup diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, değişken faizli kredilerden oluşan yüksek/düşük faiz gideri sonucu vergi öncesi dönem karı 77 TL daha düşük/yüksek olacaktı.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yapması gereken ödemeleri yapamama riskinden oluşur.

Şirket, likidite riskini uzun vadeli borç ödeme tarihlerini dikkatli bir şekilde takip ederek ve aynı zamanda günlük iş akışı çerçevesinde gerekli olan nakdi sağlayarak yönetmektedir. Likidite ihtiyaçları her gün için ayrı olarak tespit edildiği gibi haftalık ve aylık nakit ihtiyaçları devamlı olarak revize edilmekte ve öngörülere hazırlanmaktadır. Ayrıca her ay ileriye dönük 180 günlük ve 360 günlük nakit ihtiyacı öngörülere hazırlanmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	DeFTER Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
31.12.2019						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	163.120	216.144	18.511	63.701	133.932	--
Ticari borçlar	35.855	36.062	34.866	1.196	--	--
Diğer borçlar	1.227	1.227	1.227	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	200.202	253.433	54.604	64.897	133.932	--

	DeFTER Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
31.12.2018						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	670.757	829.843	162.619	201.962	465.262	670.757
Ticari borçlar	12.377	12.900	12.017	883	--	12.377
Diğer borçlar	484	484	484	--	--	484
Türev olmayan finansal yükümlülükler	683.618	843.227	175.120	202.845	465.262	683.618

Yukarıdaki tablolar, bilanço tarihi itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Ancak faaliyet süresi içinde gerçekleşen vadeler sözleşme uyarınca belirlenen vade tarihleri ile farklılık gösterebilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Döviz kuru riski

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

31 Aralık 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 Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2018	ABD\$	EUR	TL Eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	87.093	--	458.188
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	445	--	2.342
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	87.538	--	460.530
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	87.538	--	460.530
10. Ticari Borçlar	119	--	626
11. Finansal Yükümlülükler	19.679	273	105.176
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.841	--	62.293
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	31.639	273	168.095
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	39.580	--	208.224
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	39.580	--	208.224
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	71.219	273	376.319
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	16.319	(273)	84.211
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.319	(273)	84.211
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.688)	2.688	(2.688)	2.688
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(2.688)	2.688	(2.688)	2.688
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(550)	550	(550)	550
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(550)	550	(550)	550
Toplam(3+6)	(3.238)	3.238	(3.238)	3.238

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

Bilanço tarihleri itibarıyla net finansal borç/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam yükümlülükler, dipnot 9	163.120	670.757
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(44.439)	(5.188)
Net finansal borç	118.681	665.569
Özkaynaklar	729.573	1.177.269
Yatırılan sermaye	848.254	1.842.838
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%14	%36

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

Yılsonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dâhil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler yılsonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşıp, Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2019 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 11)	--	--	494.424

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2018 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 11)	--	--	1.124.751

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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 Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	44.439	5.188
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	913.145	1.510.240
C	İştirakler	Md.24/(b)	119.426	118.398
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		329.879	553.242
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.406.889	2.187.068
E	Finansal Borçlar	Md.31	162.870	669.546
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	250	1.211
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	729.572	1.177.268
	Diğer Kaynaklar		514.197	339.043
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.406.889	2.187.068
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	2.234
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	5.530	5.353
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	--	15.493
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	80.550
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	Agari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%4	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%65	%69	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%12	%6	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%22	%58	≤%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