

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 30.09.2020 TARİHLİ
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

| <u>İÇİNDEKİLER</u> | <u>SAYFA</u> |
|---|---------------------|
| ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)..... | 1-2 |
| ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU..... | 3 |
| ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 4 |
| ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... | 5 |
| ÖZETNAKİT AKIŞ TABLOSU | 6 |
| | |
| ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR | |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... | 7 |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 8-18 |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA..... | 19-20 |
| DİPNOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER..... | 21 |
| DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 21 |
| DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR..... | 21-22 |
| DİPNOT 7 STOKLAR | 22 |
| DİPNOT 8 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR | 23 |
| DİPNOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER | 23 |
| DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR | 24 |
| DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR | 25 |
| DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... | 26 |
| DİPNOT 13 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 27 |
| DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 28-33 |
| DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR | 34 |
| DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR..... | 35 |
| DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... | 36 |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER | 36 |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER..... | 36 |
| DİPNOT 20 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP | 36 |
| DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 37 |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... | 38-40 |
| DİPNOT 23 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... | 41-42 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30.09.2020 | Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019 |
|---|------------------------|---|--|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 18.265 | 44.439 |
| Ticari alacaklar | | | |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 20 | 11.503 | 72.570 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 133.732 | 168.615 |
| Stoklar | 6 | 587.132 | 420.026 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 8 | 10.678 | 63.682 |
| Diğer dönen varlıklar | | | |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar | 7 | 23.637 | 16.700 |
| Toplam dönen varlıklar | | 784.947 | 786.032 |
| Duran varlıklar | | | |
| Ticari alacaklar | | | |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 20 | 2.132 | 4.727 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 462 | -- |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 10 | 123.085 | 119.426 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 494.424 | 494.424 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 11.399 | 2.271 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 12 | 8 | 9 |
| Toplam duran varlıklar | | 631.510 | 620.857 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.416.457 | 1.406.889 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30.09.2020 | Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019 |
|---|------------------------|---|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | | | |
| -Banka kredileri | 9 | -- | 1.731 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| -Banka kredileri | 9 | 32.442 | 73.445 |
| -Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 9 | 2.100 | 250 |
| Ticari borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar | 20 | 71.607 | 11.294 |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | 42.238 | 24.561 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 14.a | 491 | 372 |
| Diğer borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar | 20 | -- | 578 |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | | 887 | 649 |
| Ertelenmiş gelirler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 8 | 480.707 | 465.182 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 230 | 268 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 630.702 | 578.330 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | | |
| -Banka kredileri | 9 | 25.412 | 87.694 |
| -Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 9 | 573 | -- |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 13.a | 234 | 400 |
| -Diğer uzun vadeli karşılıklar | 13.a | 11.684 | 10.893 |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 37.903 | 98.987 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş sermaye | 15.a | 124.000 | 124.000 |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar) | 15.b | 126.511 | 126.511 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları | 15.c | 97 | (77) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 15.d | 18.093 | 18.093 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları | 15.e | 461.045 | 908.683 |
| Net dönem karı veya zararı | | 18.106 | (447.638) |
| Toplam özkaynaklar | | 747.852 | 729.572 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.416.457 | 1.406.889 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2019 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

| | Dipnot referansları | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.01- 30.09.2020 | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.01- 30.09.2019 | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.07- 30.09.2020 | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.07- 30.09.2019 |
|---|------------------------|--|--|--|--|
| Hasılat | 3 | 192.301 | 68.842 | 76.676 | 11.654 |
| Satışların maliyeti (-) | 3 | (109.870) | (53.147) | (50.957) | (6.248) |
| Brüt kar | | 82.431 | 15.695 | 25.719 | 5.406 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | | (5.531) | (715) | (532) | (169) |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (8.544) | (9.005) | (2.625) | (3.451) |
| Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler | 18 | -- | 21.463 | -- | 21.463 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 17 | 5.932 | 63.756 | 2.435 | (844) |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | | (7.433) | (545) | (2.613) | (270) |
| Esas faaliyet karı | | 66.855 | 90.649 | 22.384 | 22.135 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar | 10 | 3.654 | (2.218) | 2.739 | 891 |
| Finansman geliri öncesi faaliyet karı | | 70.509 | 88.431 | 25.123 | 23.026 |
| Finansman gelirleri | | 1.429 | 44.847 | 819 | 2.856 |
| Finansman giderleri (-) | | (53.832) | (214.535) | (3.133) | 5.645 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı) | | 18.106 | (81.257) | 22.809 | 31.527 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri) | | -- | -- | -- | -- |
| Net dönem karı / (zararı) | | 18.106 | (81.257) | 22.809 | 31.527 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2020</i> | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2019</i> | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07- 30.09.2020</i> | <i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07- 30.09.2019</i> |
|--|--|--|--|--|
| Net dönem karı / (zararı) | 18.106 | (81.257) | 22.809 | 31.527 |
| Diğer kapsamlı gelirler (gider) | | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ya da giderler | | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar | 174 | 51 | 91 | 61 |
| Diğer kapsamlı gelir (gider) | 174 | 51 | 91 | 61 |
| Toplam kapsamlı gider | 18.280 | (81.206) | 22.900 | 31.588 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Ödenmiş sermaye | Pay ihraç primleri / iskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar | | Toplam özkaynaklar |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | | Aktüeryal kayıp / kazançlar | | Geçmiş yıllar kar / zararları | Net dönem karı / zararı | |
| 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 gider | -- | -- | 51 | -- | -- | (81.257) | (81.206) |
| 30.09.2019 itibariyle bakiye | 124.000 | 126.511 | 32 | 18.093 | 908.683 | (81.257) | 1.096.062 |
| 01.01.2020 itibariyle bakiye | 124.000 | 126.511 | (77) | 18.093 | 908.683 | (447.638) | 729.572 |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | (447.638) | 447.638 | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | -- | -- | 174 | -- | -- | 18.106 | 18.280 |
| 30.09.2020 itibariyle bakiye | 124.000 | 126.511 | 97 | 18.093 | 461.045 | 18.106 | 747.852 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2020 | Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2019 |
|--|---------------------|--|--|
| | Referansları | | |
| Net dönem zararı | | 18.106 | (81.257) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12 | 958 | 493 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 5 | 1.337 | (2.391) |
| Karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 950 | 120 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | | (1.382) | (227) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 46.575 | 16.161 |
| Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri | | (1.062) | (2.897) |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri | | 260 | 3.271 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | 10 | (3.659) | 2.182 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin net gerçekleşebilir değerindeki artış | 18 | -- | (21.463) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 4.072 | 1.835 |
| Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri | | 66.155 | (84.173) |
| Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 96.486 | 458.486 |
| Stoklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (167.106) | (301.861) |
| Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 79.052 | 6.943 |
| İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 61.351 | (43.948) |
| Ödenen kıdem tazminatları | | (196) | (68) |
| Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları | | 135.742 | 35.379 |
| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | | | |
| Finansal yatırımlardaki değişim | | -- | (4.335) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12 | (10.408) | (1.600) |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi | 12 | 323 | 210 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları | | (10.085) | (5.725) |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net | | (106.665) | (14.102) |
| Ödenen faiz | | (46.548) | (16.045) |
| Alınan faiz | | 1.382 | 227 |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | (151.831) | (29.920) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C) | | (26.174) | (266) |
| 1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri | | 44.439 | 5.188 |
| | | 18.265 | 4.922 |

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 59 kişidir (31 Aralık 2019: 47).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekir.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket’in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen maddi duran varlık grubundan arazi ve arsalar, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ve makine, tesis ve cihazlar ile yine, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmakta olup, kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket’in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

| Müşterek yönetime tabi teşebbüs | Kuruluş ve Faaliyet yeri | Sermayedeki pay oranı | | | Ana faaliyeti |
|--|--------------------------|-----------------------|----------------|------------------|--|
| | | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 | Oy kullanım gücü | |
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. | İstanbul | %50 | %50 | %50 | Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3. Müşterek Anlaşmalar

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

2.4. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

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

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleştirilebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK lisanlı ekspertiz firmalarından değerlendirme raporu almaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

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

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

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

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

Stoklar

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

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

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

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleşirmek 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 değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurulurken 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda “Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimleri” olarak muhasebeleştirilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Şirket tarafından yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, ilgili gayrimenkulün üzerine inşa edildiği arsa için yatırım döneminde ödenen işletme bedelleri, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri de ilgili varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarıdan 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 elde edilmesinden elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni 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 yapılandırılmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|-----|------------|------------|
| USD | 7,8080 | 5,9402 |
| EUR | 9,1281 | 6,6506 |

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem 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 kullanılmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahiplerdir) olabileceği gibi, kazanılmamış/giydirilmemiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanılmamış oldukları haklarına ilişkin olarak nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına sahip değillerdir) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine özet ait kar veya zarar tablosunu 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine özet ait kar veya zarar tablosu ile 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu ve özet özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 30 Eylül 2019 hesap dönemine ait ilgili dönem özet finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

31.12.2019 itibarıyla maddi duran varlıklar altında raporlanan 1.305 TL tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek arsalar stoklara sınıflandırılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.9. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’ standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleşirmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat’ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020’de UMSK, UFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, UMSK’nın Kavramsal Çerçeve’sinin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için UFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, UFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UMS 16’deki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa UFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

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

UMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. UMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığını değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

UMSK tarafından, Mayıs 2020’de “UFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- UFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- UMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin UMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmıştır.
- UFRS 16 Kiralamalar’a ek Açıklayıcı Örnekler – Kiralama Teşvikleri: Değişiklik, Açıklayıcı Örnek 13’teki kiraya verenin özel maliyetler ile ilgili ödeme yapmasına ilişkin örneği ve UFRS 16 kira teşvikleri yaklaşımındaki olası karışıklığı ortadan kaldırmaktadır.

UFRS 16’ya getirilen değişiklik (yayın tarihinde yürürlüğe girmiştir) dışındaki değişikliklerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

30 Eylül 2020 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

| | Hasılat | Satışların maliyeti | Brüt kar / (zarar) | Yatırım harcamaları (*) |
|---|----------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 12.845 | -- | 12.845 | 337.788 |
| Zonguldak AVM Projesi | 1.347 | -- | 1.347 | 136.483 |
| Diğer gelirler | 1.419 | -- | 1.419 | -- |
| Sapphire rezidans | 8.912 | (1.635) | 7.277 | 24.803 |
| Zonguldak Rezidans | 95 | (64) | 31 | -- |
| Beylikdüzü Kavaklı arsası | -- | -- | -- | 5.132 |
| Beylikdüzü Yakuplu arsası | -- | -- | -- | 222 |
| Referans Kartal Towers projesi | 130.619 | (81.154) | 49.465 | 253.579 |
| Referans Kartal Panorama Projesi | -- | -- | -- | 70.257 |
| Referans Bahçeşehir Projesi | -- | -- | -- | 179.058 |
| Referans Kartal Kordonboyu Projesi | 37.064 | (27.017) | 10.047 | 14.196 |
| Referans Başakşehir | -- | -- | -- | 51.801 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | -- | -- | -- | 4.016 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | -- | -- | -- | 2.916 |
| Beylikdüzü 484 Ada 17 Parsel | -- | -- | -- | 1.305 |
| | 192.301 | (109.870) | 82.431 | 1.081.556 |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30 Eylül 2019 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

| | Hasılat | Satışların malİYeti | Brüt kar / (zarar) | Yatırım harcamaları (*) |
|---|---------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 10.456 | -- | 10.456 | 302.413 |
| Ankara mağaza | 16 | -- | 16 | 8.083 |
| Sapphire AVM ve seyir terası | 4.296 | -- | 4.296 | 689.255 |
| Zonguldak AVM Projesi | -- | -- | -- | 125.000 |
| Zonguldak Rezidans | 148 | -- | 148 | -- |
| Referans Bakırköy | 15.723 | (12.815) | 2.908 | 317.238 |
| Diğer gelirler | 3.946 | (756) | 3.190 | 57 |
| Beylikdüzü Kavaklı arsası | -- | -- | -- | 5.132 |
| Beylikdüzü Yakuplu arsası | -- | -- | -- | 221 |
| Referans Güneşli projesi | 34.257 | (39.576) | (5.319) | -- |
| Referans Kartal Towers projesi | -- | -- | -- | 201.835 |
| Referans Kartal Panorada Projesi | -- | -- | -- | 73.239 |
| Referans Bahçeşehir Projesi | -- | -- | -- | 61.687 |
| Referans Kartal Kordonboyu Projesi | -- | -- | -- | 16.657 |
| Referans Başakşehir | -- | -- | -- | 25.431 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | -- | -- | -- | 4.091 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | -- | -- | -- | 3.033 |
| Bahçelievler Projesi | -- | -- | -- | 192 |
| | 68.842 | (53.147) | 15.695 | 1.833.564 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa | 66 | -- |
| Bankalar | | |
| - Vadeli mevduat | 15.000 | 39.363 |
| - Vadesiz mevduat | 3.196 | 3.659 |
| - Blokeli mevduat | 3 | 95 |
| Alınan çekler | -- | 1.322 |
| | 18.265 | 44.439 |

5. TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

| | | |
|--|----------------|----------------|
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 20 | 11.490 | 52.036 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 121.505 | 170.657 |
| Alınan çekler ve senetler | | |
| - İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 20 | 13 | 20.534 |
| - İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri | 15.722 | 116 |
| | 148.730 | 243.343 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (3.495) | (2.158) |
| | 145.235 | 241.185 |

Uzun vadeli ticari alacaklar

Alınan çekler ve senetler

| | | |
|--|--------------|--------------|
| - İlişkili taraflardan alacak senetleri, dipnot 20 | 2.132 | 4.727 |
| - İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri | 462 | -- |
| | 2.594 | 4.727 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET 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.- 30.09.2020 | 01.01.- 30.09.2019 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi, 01 Ocak | 2.158 | 7.594 |
| Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar | 1.337 | 984 |
| Konusu kalmayan karşılıklar (-) | -- | (3.375) |
| Kapanış bakiyesi, 30 Eylül | 3.495 | 5.203 |

6. STOKLAR

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tamamlanan konutlar | 4.650 | 6.349 |
| Üzerinde proje geliştirilecek arsalar | 5.132 | 5.308 |
| Yapım aşamasındaki inşaat projeleri | 577.350 | 408.369 |
| | 587.132 | 420.026 |

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir;

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Sapphire Rezidansları | 4.650 | 6.285 |
| Zonguldak Rezidansları | -- | 64 |
| | 4.650 | 6.349 |

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar aşağıdaki gibidir;

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Beylikdüzü Kavaklı Arsa | 5.132 | 5.132 |
| Bahçelievler Projesi | -- | 176 |
| | 5.132 | 5.308 |

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir;

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Referans Kartal Towers Projesi | 253.579 | 212.342 |
| Referans Kartal Panorada Projesi | 70.257 | 70.228 |
| Referans Bahçeşehir Projesi | 179.058 | 62.548 |
| Referans Kordonboyu Projesi | 14.196 | 24.215 |
| Referans Başakşehir | 51.801 | 30.577 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | 4.016 | 4.016 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | 4.221 | 4.221 |
| Beylikdüzü Yakuplu Arsa | 222 | 222 |
| | 577.350 | 408.369 |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 741.024 TL'dir (31.12.2019: 742.853 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| Devreden KDV | 21.698 | 15.883 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.094 | 355 |
| Peşin ödenen stopaj giderleri | 206 | 67 |
| İş avansları | 243 | 215 |
| Diğer çeşitli alacaklar | 396 | 180 |
| | 23.637 | 16.700 |

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Peşin ödenmiş giderler | | |
| İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar | 10.432 | 63.452 |
| Peşin ödenen sigorta giderleri | 226 | 209 |
| İş avansları | 20 | 21 |
| | 10.678 | 63.682 |
| Ertelenmiş gelirler | | |
| Alınan avanslar (*) | 303.164 | 195.515 |
| Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (**) | 177.543 | 269.667 |
| | 480.707 | 465.182 |

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLAR

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar | | |
| Banka kredileri | | |
| - EURO | -- | 1.731 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | |
| Banka kredileri | | |
| - TL | 32.442 | 47.972 |
| - ABD\$ | -- | 24.403 |
| - EURO | -- | 1.070 |
| Finansal kiralama borçları | | |
| - EURO | 2.100 | 250 |
| | 34.542 | 73.695 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | |
| Banka kredileri | | |
| - TL | 25.412 | 80.840 |
| - ABD\$ | -- | 4.406 |
| - EURO | -- | 2.448 |
| Finansal kiralama borçları | | |
| - TL | 573 | -- |
| | 25.985 | 87.694 |
| Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir; | | |
| TL banka kredileri | %9,16 | %25,15 |
| ABD\$ banka kredileri | %7,82 | %7,62 |
| EURO banka kredileri | %7,20 | %7,48 |
| Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir: | | |
| 0-12 ay | 34.542 | 75.426 |
| 1-5 yıl | 25.985 | 87.694 |
| | 60.527 | 163.120 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket’in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*) | 123.085 | 119.426 |

| Müşterek yönetime tabi teşebbüs | Kuruluş ve Faaliyet yeri | Sermayedeki pay oranı | | | Oy kullanım gücü | Ana faaliyeti |
|--|--------------------------|-----------------------|----------------|-----|------------------|--|
| | | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 | | | |
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. | İstanbul | %50 | %50 | %50 | | Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek |

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 30.09.2020 | 01.01.- 30.09.2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 01 Ocak | 119.426 | 118.398 |
| Cari dönem kar / zararından pay | 3.654 | (2.218) |
| Diğer kapsamlı gelirden / giderden alınan pay | 5 | 36 |
| Kapanış bakiyesi, 30 Eylül | 123.085 | 116.216 |

(*) Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.’nin 15.000 TL olan sermayesi 35.000 bin TL artırımla 50.000 bin TL’ye çıkartılmıştır. Sermaye artırımını 3 Aralık 2015 tarihinde tescil edilmiş, 9 Aralık 2015 tarihli 8964 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanmıştır. Şirket kendi payına düşen 17.500 bin TL sermaye artırımının 13.677 bin TL’lik kısmını 2015 yılında, 3.730 bin TL’lik kısmını 2016 yılında 93 bin TL’lik kısmını ise 2017 yılında ödemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 01.01.2020 | Girişler | Çıkışlar | Transferler | Yeniden değerleme farkları | 30.09.2020 |
|--|----------------|----------|----------|-------------|----------------------------------|----------------|
| Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| Sapphire rezidans | 20.153 | -- | -- | -- | -- | 20.153 |
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 337.788 | -- | -- | -- | -- | 337.788 |
| Zonguldak AVM Projesi | 136.483 | -- | -- | -- | -- | 136.483 |
| | 494.424 | -- | -- | -- | -- | 494.424 |

| | 01.01.2019 | Girişler | Çıkışlar | Transferler | Yeniden değerleme farkları | 30.09.2019 |
|--|------------------|----------|----------|---------------|----------------------------------|------------------|
| Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası | 689.255 | -- | -- | -- | -- | 689.255 |
| Sapphire rezidans | -- | -- | -- | 69.063 | 21.463 | 90.526 |
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 302.413 | -- | -- | -- | -- | 302.413 |
| Zonguldak AVM Projesi | 125.000 | -- | -- | -- | -- | 125.000 |
| Ankara mağaza | 8.083 | -- | -- | -- | -- | 8.083 |
| | 1.124.751 | -- | -- | 69.063 | 21.463 | 1.215.277 |

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlar baz alınarak belirlenmektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, tutarları Aralık 2019'de gerçekleştirilen değerlendirme rapor sonuçlarına göre belirlenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| | Maddi duran Varlıklar | Maddi olmayan duran varlıklar |
|---|----------------------------------|--|
| Maliyet değeri | | |
| 1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi | 4.567 | 151 |
| Alımlar | 10.403 | 5 |
| Çıkışlar | (511) | -- |
| | 14.459 | 156 |
| Birikmiş amortisman | | |
| 1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi | 2.296 | 142 |
| Dönem gideri | 952 | 6 |
| Çıkışlar | (188) | -- |
| | 3.060 | 148 |
| 30 Eylül 2020 itibariyle net defter değeri | 11.399 | 8 |

| | Maddi duran Varlıklar | Maddi olmayan duran varlıklar |
|---|----------------------------------|--|
| Maliyet değeri | | |
| 1 Ocak 2019 itibariyle açılış bakiyesi | 4.642 | 151 |
| Alımlar | 1.600 | -- |
| Çıkışlar | (390) | -- |
| | 5.852 | 151 |
| Birikmiş amortisman | | |
| 1 Ocak 2019 itibariyle açılış bakiyesi | 2.393 | 135 |
| Dönem gideri | 488 | 5 |
| Çıkışlar | (180) | -- |
| | 2.701 | 140 |
| 30 Eylül 2019 itibariyle net defter değeri | 3.151 | 11 |

30 Eylül 2020 tarihi itibariyle 958 TL (30.09.2019: 493 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

13.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------|---------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 234 | 400 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 168 | 307 |
| Yıllık izin karşılığı | 66 | 93 |
| Diğer uzun vadeli karşılıklar | 11.684 | 10.893 |
| Dava karşılığı (*) | 6.404 | 5.613 |
| Kartal arsa bedeli karşılığı (**) | 5.280 | 5.280 |
| | 11.918 | 11.293 |

(*) Şirket aleyhine açılan 14 adet işçi davasından, 32 adet de ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 6.404 TL (31.12.2019: 5.613 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetim'i avukatları aracılığıyla yukarıda belirtilen 22.03.2019 tarihli ihtarnamede alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABD\$ tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABD\$ tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. 19.02.2020 tarihli avukat mektubu yazısına göre, İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABD\$ asıl alacak ve 205 bin ABD\$ işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır. Borçlu tarafından yapılan itiraz Şirket'e tebliğ edilmiştir. Alıcı ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri kapsamında haklı fesih bildiriminde bulunularak sözleşme feshedilmiş olup tahsilatı gerçekleşmeyen konutların tahsilatını güvence altında tutmak (teminatlandırmak) amacıyla, alıcıya tapusu devredilmeyen 42 adet rezidansın tasarruf hakkı şirkete geçmiştir. Sözleşme feshedildiğinden itirazın iptaline ilişkin Şirket tarafından dava açılmamıştır. Şirket'in bu sözleşme süresince mahrum kaldığı gelirlerini, cezai şartlarını ve diğer hukuki süreçlerini takip etmek ve neticelendirmek üzere 30.06.2020 tarihli Olağan Genel Kurul'un 14. gündem maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir. Yönetim Kurulu bu yetki çerçevesinde çalışmalara başlamış olup pandemi süreci nedeniyle henüz süreç neticelenmemiştir.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 89 adet olup, 17 adedi lehte, 72 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 17 adet davanın 14 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 33 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 25 adedi ticari nitelikli, 9 adedi tapu geç teslimi ile ilgili, 5 adedi ise diğer konularla ilgilidir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

| | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Döviz Tutarı | TL Karşılığı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | | 331.628 | | 327.289 |
| -TL | 292.588 | 292.588 | 297.588 | 297.588 |
| -ABD\$ | 5.000 | 39.040 | 5.000 | 29.701 |
| -EURO | -- | -- | -- | -- |
| B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| Toplam | | 331.628 | | 327.289 |

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2019: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

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

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkını görevi üstlenirken, iç mekân dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibarıyla Sapphire AVM ve Seyir Terasındaki Şirketimiz paylarının tamamı devredilmiş olup Sapphire Rezidanstaki Şirketimize bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

Beylikdüzü Çmारेvler

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 %100'dür.

Ankara Dışkapı Mağaza

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır. 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde edilmekte olan Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölümün satışı 2019 yılında tamamlanmıştır.

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 tamamlanmıştır. 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. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Güneşli Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşİ 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, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

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 imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Arsa Sahibi ile 16.07.2020 tarihinde imzalanan "Karşılıklı Fesihname ve İbra Sözleşmesi" ile herhangi bir yükümlülük doğmayacak şekilde karşılıklı olarak feshedilmiştir ve portföyden çıkartılmıştır.

Beylikdüzü E-5 Yam Konut Projesi

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

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 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cephele konumlandırılmış olup, sosyal tesis bloklarının altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede bağımsız bölüm satışları ve inşaat faaliyetleri sürmekte olup Mart 2020 tarihi itibarıyla yaşam başlamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Kartal Panorada Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m2, SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m2 ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m2 hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 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 İşİ" 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 İşİ" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23.12.2019 Tarihinde Kiptaş' tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11/06/2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkân için revize yapı ruhsatı alınarak inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25.12.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

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

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

İlgili gayrimenkuller üzerinde 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. Projede inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 arsann komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devredilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir.

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

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede satış-pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Başakşehir Vadi Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 Ada, 2 Parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ile Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi 'ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanarak sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden % 42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22.12.2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30.01.2019 tarihinde tesis edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

14.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

| | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personele borçlar | 316 | 248 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 175 | 124 |
| | 491 | 372 |

14.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | |
|---|------------|------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 168 | 307 |
| İzin karşılığı | 66 | 93 |
| | 234 | 400 |

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncı 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 7.117,17 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2019: 6.730,15TL/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. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık, %5,00 (31.12.2019: %5,00) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

15.a Ödenmiş Sermaye

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

| | Pay Oranı (%) | | Tutar (TL) | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30.09.2020 | 31.12.2019 | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
| Kiler Holding A.Ş. | %53,1 | %65,2 | 65.794 | 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 | %46,6 | %34,5 | 57.780 | 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 | 97 | (77) |
|--|-----------|-------------|

15.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

15.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. 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 alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

| | 01.01.- 30.09.2020 | 01.01.- 30.09.2019 | 01.07.- 30.09.2020 | 01.07.- 30.09.2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri | 2.019 | -- | 13 | -- |
| Ticari işlemlerden kaynaklanan vade farkı gelirleri | -- | -- | -- | -- |
| Sabit kıymet satış gelirleri | 476 | -- | -- | -- |
| Sözleşme fesih geliri (*) | -- | 60.119 | -- | -- |
| Konusu kalmayan karşılıklar | -- | 2.391 | -- | (1.053) |
| Reeskont gelirleri | 1.062 | -- | 58 | -- |
| Diğer | 2.375 | 1.246 | 2.364 | 209 |
| | 5.932 | 63.756 | 2.435 | (844) |

(*) 01.07.2018 tarihinde Şirket ile üçüncü taraflar arasında imzalanan ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından yatırımcıların yanıtlanması 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.

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER

| | | | | |
|---|----|--------|----|--------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışları | -- | 21.463 | -- | 21.463 |
|---|----|--------|----|--------|

19. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

| | | | | |
|--|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Net dönem karı / (zararı) | 18.106 | (81.257) | 22.809 | 31.527 |
| Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 124.000.000 | 124.000.000 | 124.000.000 | 124.000.000 |
| Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam | 0,15 | (0,66) | 0,18 | 0,25 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. 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 | 30.09.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Biskon Yapı A.Ş. | -- | 61.526 |
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. | 5.097 | 6.357 |
| Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. | 6.406 | 4.687 |
| | 11.503 | 72.570 |
| b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi | -- | 2.595 |
| Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi | 2.132 | 2.132 |
| | 2.132 | 4.727 |
| c-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Kiler Holding A.Ş. | 51.401 | 167 |
| Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi | 61 | 50 |
| Biskon Yapı A.Ş. | 20.139 | 11.077 |
| Diğer | 6 | -- |
| | 71.607 | 11.294 |
| d-) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Nahit Kiler | -- | 578 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

| 30 Eylül 2020 | ABD\$ | EUR | TL Eşdeğeri |
|---|--------------|------------|------------------------|
| 1. Ticari alacaklar | 8 | 1 | 71 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil) | -- | -- | -- |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | 1 | 9 |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 8 | 2 | 80 |
| 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) | 8 | 2 | 80 |
| 10. Ticari Borçlar | 57 | 1 | 454 |
| 11. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 73 | -- | 570 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | 130 | 1 | 1.024 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | 130 | 1 | 1.024 |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | 130 | 1 | 1.024 |
| 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) | (122) | 1 | (944) |
| 21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (122) | -- | (953) |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| 31 Aralık 2019 | ABD\$ | EUR | TL Eşdeğeri |
|--|----------------|--------------|------------------------|
| 1. Ticari alacaklar | 3 | 2 | 31 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil) | 376 | -- | 2.234 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | 2 | 13 |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 379 | 4 | 2.278 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | -- | -- | -- |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 379 | 4 | 2.278 |
| 10. Ticari Borçlar | 55 | 3 | 347 |
| 11. Finansal Yükümlülükler | 4.108 | 459 | 27.454 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | 4.163 | 462 | 27.801 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | 742 | 368 | 6.854 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | 742 | 368 | 6.854 |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | 4.905 | 830 | 34.655 |
| 19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | -- | -- | -- |
| 19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı | -- | -- | -- |
| 19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı | -- | -- | -- |
| 20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19) | (4.526) | (826) | (32.377) |
| 21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (4.526) | (828) | (32.390) |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 |
| 30 Eylül 2020 | | | | |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (95) | 95 | (95) | 95 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 3- ABD Doları net etki (1+2) | (95) | 95 | (95) | 95 |
| EUR kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 4- EUR net varlık/yükümlülüğü | 1 | (1) | 1 | (1) |
| 5- EUR riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 6- EUR net etki (4+5) | 1 | (1) | 1 | (1) |
| Toplam(3+6) | (94) | 94 | (94) | 94 |

| | 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 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. 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 | 30.09.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) |
|-----------|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24(b) | 18.265 | 44.439 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24(a) | 1.081.556 | 914.450 |
| C | İştirakler | Md.24(b) | 123.085 | 119.426 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23(f) | -- | -- |
| | Diğer Varlıklar | | 193.551 | 328.574 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3(p) | 1.416.457 | 1.406.889 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 57.854 | 162.870 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | -- | -- |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | 2.673 | 250 |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23(f) | -- | -- |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 747.852 | 729.572 |
| | Diğer Kaynaklar | | 608.078 | 514.197 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3(p) | 1.416.457 | 1.406.889 |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30.09.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24(b) | -- | -- |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24(b) | -- | -- |
| 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) | 6.659 | 6.835 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24(d) | -- | -- |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | -- | -- |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | -- | -- |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22(e) | -- | -- |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22(l) | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.09.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30.09.2019 (TL) | 31.12.2019 (TL) | Agari/Azami Oran |
|---|---|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | %0 | %0 | ≤%10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | %76 | %65 | ≥%51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | %10 | %12 | ≤%49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | %0 | %0 | ≤%49 |
| 5 | 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 | %8 | %22 | ≤%500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | %0 | %0 | ≤%10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | %0 | %0 | ≤%10 |