

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.12.2021 TARİHLİ
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak,Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul,Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

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

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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



3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i> 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 831.062 bin TL'dir. Bununla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan yeniden değerlendirilmiş tutarlar ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup finansal mali tablolarda bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. • Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. • Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirilse bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir. • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.



<i>Kilit Denetim Konuları(devamu)</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Stoklar 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda yer alan 761.025 bin TL tutarındaki stoklar, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alım, aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak konut stokları tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Şirket'in stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar dipnot 6'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, stoklar ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: · Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır. · Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. · Stoklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir. Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



Grant Thornton

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28.02.2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

EREN Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International



Aykut Halit
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28.02.2022

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-24
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	25-26
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	27
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR.....	27-28
DİPNOT 7 STOKLAR.....	28
DİPNOT 8 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	30
DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	31
DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32
DİPNOT 13 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-39
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	40-41
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	42
DİPNOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	43
DİPNOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	44
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	44
DİPNOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	44
DİPNOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	45
DİPNOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	45
DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-46
DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	47-54
DİPNOT 25 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	55-56
DİPNOT 26 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	56

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	716.240	428.371
Finansal yatırımlar	5	21.212	--
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	14.683	15.030
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	239.255	102.243
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		237	1.563
Stoklar	7	761.025	576.422
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	127.227	22.063
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		1.030	--
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	57.356	37.379
Toplam dönen varlıklar		1.938.265	1.183.071
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	--	2.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	205.666	122.261
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	831.062	532.206
Maddi duran varlıklar	13	14.409	12.451
Maddi olmayan duran varlıklar	13	46	7
Toplam duran varlıklar		1.051.183	669.057
TOPLAM VARLIKLAR		2.989.448	1.852.128

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	17.204	32.298
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	--	2.180
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	23	43.271	26.689
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		28.574	37.455
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	1.227	599
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	23	369	677
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		6.647	1.771
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	1.119.421	502.291
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15.c	362	67
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.217.075	604.027
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	3.373	18.883
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	153	--
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14.a	1.078	356
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.a	6.226	14.161
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		10.830	33.400
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16.a	620.000	620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	128.601	128.601
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	(718)	(128)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	448.135	461.045
Net dönem karı / (zararı)		547.432	(12.910)
Toplam özkaynaklar		1.761.543	1.214.701
TOPLAM KAYNAKLAR		2.989.448	1.852.128

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2020
Hasılat	3	524.193	269.034
Satışların maliyeti (-)	3	(363.237)	(217.043)
Brüt zarar / (kar)		160.956	51.991
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(11.369)	(852)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(31.566)	(17.636)
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler	20	304.479	33.132
Yatırım faaliyetlerinden diğer giderler (-)	20	(7.432)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	24.547	6.882
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(22.960)	(8.120)
Esas faaliyet karı		416.655	65.397
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	11	83.433	2.854
Finansman gideri öncesi faaliyet kar		500.088	68.251
Finansman gelirleri	21	157.611	9.103
Finansman giderleri (-)	21	(110.267)	(90.264)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		547.432	(12.910)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		--	--
Net dönem karı / (zararı)		547.432	(12.910)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2020
Net dönem karı / (zararı)		547.432	(12.910)
<i>Diğer kapsamlı gelirler (giderler)</i>			
<i>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş</i>			
<i>Diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</i>			
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar</i>		(590)	(51)
Diğer kapsamlı gider		(590)	(51)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		546.842	(12.961)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Aktüeryal kayıp / kazançlar		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
01.01.2020 itibariyle bakiye	124.000	126.511	(77)	18.093	908.683	(447.638)	729.572
Nakit sermaye artışı	496.000	--	--	--	--	--	496.000
Pay ihraç primleri artışı	--	2.090	--	--	--	--	2.090
Transferler	--	--	--	--	(447.638)	447.638	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(51)	--	--	(12.910)	(12.961)
01.01.2021 itibariyle bakiye	620.000	128.601	(128)	18.093	461.045	(12.910)	1.214.701
Transferler	--	--	--	--	(12.910)	12.910	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(590)	--	--	547.432	546.842
31.12.2021 itibariyle bakiye	620.000	128.601	(718)	18.093	448.135	547.432	1.761.543

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2021</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 01.01- 31.12.2020</i>
	Dipnot Referansları		
Net dönem karı / (zararı)		547.432	(12.910)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	3.484	1.585
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	6	586	(1.680)
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	15.b	460	104
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	15.c	295	(26)
Dava karşılığına ilişkin düzeltmeler		(2.655)	3.268
Diğer karşılıklar / (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(6.470)	--
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(83.400)	(9.056)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	3.900	49.547
Vadeli satışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri	19	(87)	(962)
Vadeli alımlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	19	8.455	229
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(83.433)	(2.854)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin net gerçekleşebilir değerindeki artış	20	(286.829)	(33.132)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(14.465)	4.072
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		87.273	(1.815)
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(137.103)	127.958
Stoklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(187.365)	(161.046)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.788	29.251
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		497.353	57.666
Ödenen kıdem tazminatları	15.b	(339)	(104)
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		267.607	51.910
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Finansal yatırımlardaki değişimler		(21.212)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışlar	12	(12.027)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(8.173)	(12.086)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		174	323
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları		(41.238)	(11.763)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Nakit sermaye artışı		--	496.000
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	2.090
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(18.166)	(113.831)
Ödenen faiz		(3.861)	(49.530)
Alınan faiz		83.400	9.056
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		61.373	343.785
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)		287.742	383.932
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	428.371	44.439
		716.113	428.371

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 60 kişidir (31 Aralık 2020: 71).

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, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Kartal Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Beşiktaş Abbasağa Projesi Ortak Girişimi ünvanlı üç farklı adi ortaklığı mevcuttur.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28.02.2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu” ve SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi” ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket’in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
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 alın sonrasındaki değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosu Şirket’in iştirakinin faaliyet sonuçlarındaki payını yansıtmaktadır.

2.3. Müşterek Antlaşmalar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

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

2.6. Önemli muhasebe 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 gerçekleşebilir 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. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
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.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (“ASKGP”) projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.

Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.

Kiralanın gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal varlıklar

İş modeli değerlendirmesi

Şirket, belirli bir hedefe ulaşabilmesi adına, finansal varlık gruplarının portföy bazında birlikte nasıl yönetildiğinin değerlendirmesini yaparak iş modellerini oluşturmaktadır. İş modeli, yönetimin bireysel bir finansal araca ilişkin niyetine bağlı değildir, dolayısıyla söz konusu şart finansal araç bazında bir sınıflandırma yaklaşımı olmamakla beraber, finansal varlıkların bir araya getirilmesiyle oluşan bir değerlendirmedir. Finansal varlıkların yönetimi için kullanılan iş modeli değerlendirilirken, değerlendirmenin yapıldığı tarihte elde edilebilen ilgili tüm kanıtlar (portföy için belirtilen politika ve hedefler, portföy performansının nasıl değerlendirildiği ve yönetime nasıl raporlandığı, yöneticilere yapılan ilave ödemelerin nasıl belirlendiği, iş modelinin performansını etkileyen riskler ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, hacmi, zamanlaması, nedenleri ve gelecekteki satış faaliyetlerine ilişkin beklentiler) dikkate alınmaktadır.

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

Finansal varlıkları sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli:

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıklar, bu varlıkların ömrü boyunca oluşacak sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi amacıyla yönetilir. Diğer bir ifadeyle Şirket, portföy kapsamında elde tutulan varlıkları sözleşmeye bağlı belirli nakit akışlarını tahsil etmek amacıyla yönetir. İş modelinin amacı, finansal varlıkları sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmak olsa dahi, bu araçların hepsinin vadeye kadar elde tutulması gerekmez. Dolayısıyla, finansal varlık satışlarının olduğu veya gelecekte gerçekleşmesinin beklendiği durumlarda dahi, iş modeli, finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan bir model olabilir.

Finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli:

Şirket finansal varlıklarını, hem sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi hem de finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutabilir. Bu tür bir iş modelinde Şirket yönetimi, iş modelinin amacına ulaşılmasında sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilinin ve finansal varlıkların satılmasının gerekli olduğu kararına varmıştır. Bu tür bir iş modeliyle tutarlı olabilecek çeşitli amaçlar vardır. Örneğin, iş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getiri profilini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir. Bu tür bir amaca ulaşmak için Şirket hem sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil edecek hem de finansal varlıklarını satacaktır. Finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi için elde tutulmasını amaçlayan bir iş modeliyle karşılaştırıldığında bu iş modeli, genellikle, değer ve sıklık olarak daha fazla satış yapılmasını içermektedir. Çünkü finansal varlıkların satılması, iş modeli için sadece arızı bir olay olmayıp, iş modelinin amacına ulaşılmasında bir gerekliliktir.

Diğer iş modelleri:

Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket’in finansal varlıklarını, bunların satışından kaynaklanan nakit akışları elde etmek amacıyla yönettiği bir iş modeli, finansal varlıkların gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmesi sonucunu doğuran iş modellerinden biridir. Şirket, kararlarını, varlıkların gerçeğe uygun değerini esas alarak vermektedir ve varlıkları söz konusu gerçeğe uygun değerleri elde etmek için yönetmektedir.

Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları

Bu değerlendirmenin amaçları doğrultusunda, “anapara”, ilk muhasebeleştirmede finansal varlığın gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. “Faiz”, paranın zaman değeri ve belirli bir süre boyunca ödenmemiş anapara tutarıyla ilişkili kredi riskini ve diğer temel borç verme risk ve maliyetleri olarak tanımlanmaktadır. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren nakit akışları olup olmadığını değerlendirirken, Şirket, ilgili finansal aracın sözleşme şartlarını göz önünde bulundurur. Bu değerlendirme, finansal varlığın sözleşme şartları içinde nakit akışlarının miktarını veya zamanlamasını değiştirebilecek koşullar, kaldıraç özellikleri, ön ödeme ve uzatma şartları, Şirket’in belirtilen varlıkların nakit akışlarını talep etme hakkını kısıtlayan şartlar, paranın zaman değerini değiştiren özellikler gibi sözleşme koşullarını içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal varlık kategorileri

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", ve "borçlanma senetleri" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kazanç ve kayıplar özkaynaktan gelir tablosuna sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

	Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (YAG), çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir. Şirket 31 Aralık 2014 tarihine kadar maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 2015 yılından itibaren aşağıda açıklandığı şekilde muhasebeleştirmeye karar vermiştir.

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

	31.12.2021
Döviz Alış	
ABD\$	13,3290
EURO	15,0867
GBP	17,9667
Döviz Satış	
ABD\$	13,3530
EURO	15,1139
GBP	18,0604

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

İzin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

GYO tebliğinin 24. Maddesinin Birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen aktif toplamının azami %10'una kadar mevduat yatırımı yapabileceği hükmü 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal tablolara göre %24 olarak gerçekleşmiştir. 04.02.2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu kararı gereği ilgili hükme uyum sağlaması için Şirket'e 30.06.2022 tarihine kadar süre verilmiştir.

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunu 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 1.563 TL tutarındaki verilen depozito ve teminatlar "İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler" hesabı altında muhasebeleştirilen 20 TL tutarındaki personele verilen iş avansları "İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı altında muhasebeleştirilen 253 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar "İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 67 TL tutarındaki izin karşılığı yükümlülükleri "Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 4.764 TL tutarındaki noter ve tapu harcı giderleri "Genel yönetim giderleri" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.9 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler
Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişikliklerle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

TFRS 3’de Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020’de UMSK, UFRS 3’de Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16’da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar-Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır- özellikle, yapılan değişikliklerle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019’da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4’ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17’nin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021’de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9’un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)’i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17’nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9’un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4’de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9’u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39’da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4’ de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
 - Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme- ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.
- Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1’e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu’nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma’da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1’e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1’deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu’nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi UFRS’deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişikliklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sınıfları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2021 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Başakşehir	216.593	(215.583)	1.010	21.774
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	134.654	(11.940)	122.714	381
Referans Kartal Towers projesi	127.993	(119.901)	8.092	49.028
Referans Kordonboyu Projesi	21.446	(15.474)	5.972	727
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	19.101	--	19.101	588.814
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.415	(339)	1.076	58
Zonguldak AVM Projesi	2.153	--	2.153	161.862
Sapphire Rezidans	509	--	509	80.386
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	329	--	329	5.132
Referans Kartal Loca Projesi (Kartal Panaroda)	--	--	--	174.878
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	363.865
Marmaris Arsası	--	--	--	36.020
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	1.103
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	--	--	--	108.059
	524.193	(363.237)	160.956	1.592.087

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	17.581	--	17.581	362.008
Zonguldak AVM Projesi	1.705	--	1.705	130.898
Diğer gelirler	1.419	--	1.419	--
Sapphire Rezidans	9.060	(1.635)	7.425	39.300
Zonguldak Rezidans	95	(64)	31	--
Beylikdüzü E-5 yanı arsası	239	--	239	5.132
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	24.122	(8.394)	15.728	736
Referans Kartal Towers Projesi	170.131	(172.076)	(1.945)	107.948
Referans Kartal Loca Projesi (Kartal Panaroda)	--	--	--	74.280
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	197.226
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	44.682	(34.874)	9.808	17.790
Referans Başakşehir	--	--	--	165.073
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	--	--	--	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	4.221
	269.034	(217.043)	51.991	1.108.628

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	166	6
Bankalar		
- Vadeli mevduat	156.863	425.322
- Vadesiz YP mevduat	547.702	--
- Vadesiz TL mevduat	11.509	3.043
	716.240	428.371
Bloke mevduatlar	(127)	--
	716.113	428.371

31.12.2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Mart 2022 olup ortalama faiz oranları TL için %17-22, EUR için %1,2'dir (31.12.2020: Ocak 2021 TL %10-14, EUR %1-2).

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar		
Kalan vadesi 3 ayı aşan sukuk fonları	21.212	--

6. TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 23	14.683	15.030
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	261.660	101.645
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	140.081	1.076
	416.424	117.751
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(162.486)	(478)
	253.938	117.273

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 23	--	2.132

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	478	2.158
Dönem içerisinde ayrılan sözleşme tazminat karşılığı (*)	161.422	--
Cari dönemde ayrılan ek karşılıklar	586	--
Konusu kalmayan karşılıklar (-)	--	(1.680)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	162.486	478

(*) İlişkili olmayan ticari alacaklar içinde İhlas Marmara 4 projesinde yaşanan gecikme sebebiyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi firmasına yapılan hesaplama göre 161.422 TL tutarında gecikme cezası, işlenmiş faiz ve cezai şartlar fatura edilerek gelir olarak kaydedilmiş olup ilgili tutarlar aynı dönemde karşılık ayrılarak giderleştirilmiştir. İlgili alacağın Şirket'in dönem kar veya zarar tablosu üzerinde net etkisi bulunmamaktadır.

7. STOKLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanan konutlar	71.587	126.474
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	41.152	5.132
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	648.286	444.816
	761.025	576.422

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir;

Referans Kartal Towers Projesi	49.028	107.948
Referans Başakşehir	21.774	--
Referans Kordonboyu Projesi	727	17.790
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	58	736
	71.587	126.474

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar aşağıdaki gibidir;

Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel	36.020	--
Beylikdüzü E-5 yan arsa	5.132	5.132
	41.152	5.132

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir;

Referans Bahçeşehir Projesi	363.865	197.226
Referans Kartal Panorada Projesi	174.878	74.280
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5)	108.059	4.016
Beşiktaş Abbasağa Projesi	1.103	--
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	381	4.221
Referans Başakşehir	--	165.073
	648.286	444.816

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar için toplam sigorta bedeli 1.226.000 TL'dir (31.12.2020: 741.024 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	56.511	36.597
İş avansları	845	167
Diğer çeşitli alacaklar	--	615
	57.356	37.379

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler		
Arsalar için verilen avanslar	101.500	--
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	24.919	21.544
Peşin ödenen sigorta giderleri	808	519
	127.227	22.063
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	912.617	327.555
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları (**)	206.804	174.736
	1.119.421	502.291

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	17.204	32.298
Finansal kiralama borçları		
- TL	--	2.180
	17.204	34.478
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	3.373	18.883
Finansal kiralama borçları		
- TL	153	--
	3.526	18.883
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%13,42	%13,42
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0-12 ay	17.204	34.478
1-5 yıl	3.526	18.883
	20.730	53.361

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*)	205.666	122.261

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	122.261	119.426
Cari dönem kar / zararından pay	83.433	2.854
Aktüeryal Payı	(28)	(19)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	205.666	122.261

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.12.2021
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire rezidans	39.300	12.027	--	--	29.059	80.386
Esenyurt lojistik merkezi projesi	362.008	--	--	--	226.806	588.814
Zonguldak AVM Projesi	130.898	--	--	--	30.964	161.862
	532.206	12.027	--	--	286.829	831.062

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.12.2020
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire rezidans	20.153	--	--	4.650	14.497	39.300
Esenyurt lojistik merkezi projesi	337.788	--	--	--	24.220	362.008
Zonguldak AVM Projesi	136.483	--	--	--	(5.585)	130.898
	494.424	--	--	4.650	33.132	532.206

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	16.020	156
Alımlar	8.121	52
Transferler	(2.720)	--
Çıkışlar	(614)	--
	20.807	208
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	3.569	149
Dönem gideri	3.471	13
Transferler	(202)	
Çıkışlar	(440)	--
	6.398	162
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	14.409	46

	Maddi duran Varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	4.567	151
Alımlar	12.081	5
Çıkışlar	(628)	--
	16.020	156
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	2.296	142
Dönem gideri	1.578	7
Çıkışlar	(305)	--
	3.569	149
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	12.451	7

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

	31.12.2021	31.12.2020
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
Yıllık izin karşılığı	362	67
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.078	356
Diğer uzun vadeli karşılıklar	6.226	14.161
Dava karşılığı (*)	6.226	8.881
Kartal arsa bedeli karşılığı (**)	--	5.280
	7.666	14.584

(*) Şirket aleyhine açılan 16 adet işçi ile 66 adet ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 6.226 TL (31.12.2020: 8.881 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 alıcı ile yapılan görüşmeler neticesinde söz konusu sözleşme ile 17.07.2018 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin ifa edilen kısmı ile sonlandırıp, Şirket hesabında kalan bakiyelerin cezai şart kabul edilerek, taraflar karşılıklı olarak birbirlerini ibra etmişlerdir.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 90 adet olup, 19 adedi lehte, 71 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 19 adet davanın 16 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 54 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 5 adedi ticari ve diğer nitelikli ve 12 adedi de tapu geç teslimi ile ilgilidir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		759.788		416.396
-TL	759.788	759.788	379.693	379.693
-ABD\$	--	--	5.000	36.703
-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		759.788		416.396

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2020: %0).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.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 kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı 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 Rezidansdaki Şirketimize ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

Beylikdüzü Çınarevler

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zonguldak Alışveriş Merkezi

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

Referans Güneşli Projesi

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve Metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28.12.2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

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 ünitelerin 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 sürmekte olup Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

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 bağımsız bölüm satışları sürmekte olup Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

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 yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27/01/2021 tarihinde alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Başakşehir Vadi Projesi

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

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.

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

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

Devam Eden Projeler

Referans Kartal Loca Projesi

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 Parsel no'lu arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 2795 Ada 48, 85 ve 87 Parsel no'lu, arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın 326,87 m² hisselerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 Ada 184 Parsel, 48,85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 Ada 105 Parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12.05.2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30.09.2017 tarihinde alınmıştır.

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 İş'i" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş'i" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23.12.2019 Tarihinde Kiptaş'tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11.06.2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.

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. Projede inşaat faaliyetleri ve satış pazarlama faaliyetleri sürmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsalar ile şirketimizin bu arsalar komşu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsa malikleri ile şirketimiz arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında parseller tevhid edilerek 484 Ada 12 Parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış 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 faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır. Satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16.07.2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, şirketimiz söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine Yüklenici sıfatı ile başlamıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

Beşiktaş Abbasağa Arsası

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26.07.2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanılmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak yine aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 90 m²) ve 157 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m²) ve yine sözleşme kapsamında Beşiktaş İlçesi Vişnezade Mahallesi 723 Ada 2 Parsel sayılı arsa üzerinde de 14 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m²) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek İdare'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek Satış Toplam Geliri'nin %14'ü Toki'ye verilecek olup şirketimiz Hasılat Payı Oranı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede İdare'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Proje ve tasarım süreçleri sürmektedir.

Planlanan Proje ve Arsalar

Beylikdüzü E-5 Yamı Konut Projesi

Metro ve metrobüs hattına yakın konumda olan proje, İstanbul'un en önemli sorunlarından biri olan ulaşımда 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.

Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel Projesi

Muğla ili Marmaris İlçesi Ada Köyü Kızılkum Mevki 153 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazlar 23/02/2021 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir. Denize sıfır konumlanmış olan parseller üzerinde proje geliştirmek amacıyla plan ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	839	451
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	388	148
	1.227	599

15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	1.078	356
---------------------------	-------	-----

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 10.848,59 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2020: 7.638,96 TL/yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,76 (2020: %3,74) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01.01	356	307
Hizmet maliyeti	460	104
Faiz maliyeti	39	17
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	562	32
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	(339)	(104)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.078	356

15.c İzin karşılığı yükümlülüğü

	31.12.2021	31.12.2020
İzin karşılığı yükümlülüğü	362	67

İzin karşılığı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Açılış bakiyesi, 01.01	67	93
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	295	--
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (-)	--	(26)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	362	67

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

16.a Ödenmiş Sermaye

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

	Pay Oranı (%)		Tutar (TL)	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kiler Holding A.Ş.	%53,54	%53,06	331.973	328.973
Nahit Kiler	%0,11	%0,11	709	709
Ümit Kiler	%0,11	%0,11	709	709
Vahit Kiler	%0,11	%0,11	709	709
Halka Açık Kısım	%46,11	%46,60	285.900	288.900
	%100,00	%100,00	620.000	620.000

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

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

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL itibarı değerinde 1.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

Hisse senedi ihraç primleri	88.264	88.264
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	128.601	128.601

16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	(718)	(128)
--	--------------	--------------

16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine 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.

16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

Geçmiş yıllar karları (zararları)	448.135	461.045
-----------------------------------	----------------	----------------

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	11.369	852
Genel yönetim giderleri	31.566	17.636
	42.935	18.488
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Satış komisyon giderleri	10.473	437
Reklam tanıtım giderleri	255	51
Diğer	641	364
	11.369	852
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	11.527	3.967
Vergi, resim ve harç giderleri	8.187	6.327
Amortisman ve itfa payı	3.471	1.578
Ofis ve kiralama giderleri	2.882	580
Abone ve aidat giderleri	1.526	277
Danışmanlık giderleri	1.477	454
Sigorta giderleri	1.245	339
Huzur hakkı giderleri	225	191
Bakım onarım giderleri	10	339
Diğer	1.016	3.584
	31.566	17.636

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	130.000	120.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. 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 yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ceza ve tazminat gelirleri	18.470	--
Konusu kalmayan dava karşılıkları	2.655	--
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	854	2.498
Ertelenmiş finansman geliri	87	962
Diğer	2.481	3.422
	24.547	6.882
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Bağış ve yardımlar	10.740	1.505
Ertelenmiş finansman gideri	8.455	229
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	782	5.923
Şüpheli alacak karşılık giderleri	586	--
Diğer	2.397	463
	22.960	8.120

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışları	286.829	33.132
Menkul kıymet satış karı	17.650	--
	304.479	33.132
Yatırım faaliyetlerinden diğer giderler		
Menkul kıymet satış zararı	7.432	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri	83.400	9.056
Kur farkı gelirleri	74.211	31
Diğer finansman gelirleri	--	16
	157.611	9.103
Finansman giderleri		
Kur farkı giderleri	95.396	4.582
Faiz giderleri	3.900	49.547
Banka komisyon gideri	2.675	2.852
Diğer finansman ve komisyon giderleri	8.296	33.283
	110.267	90.264

22. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

Net dönem karı / (zararı)	547.432	(12.910)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	620.000.000	166.126.027
Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam	0,8830	(0,07771)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	9.486	7.093
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	5.197	5.097
Kiler Holding A.Ş.	--	184
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	--	2.656
	14.683	15.030
b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	--	2.132
c-) İlişkili taraflara ticari borçlar		
Biskon Yapı A.Ş.	43.159	26.689
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	112	--
	43.271	26.689

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

d-) İlişkili taraflara diğer borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Ortaklar	369	677
e-) İlişkili taraflardan gelir ve giderler		
	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Gelirler		
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	2.153	1.705
Biskon Yapı A.Ş.	49	1.371
Kiler Holding A.Ş.	22	18.292
	2.224	21.368
Giderler		
Biskon Yapı A.Ş.	187.607	26.009
Kiler Holding A.Ş.	10.359	142.134
Diğer	43	--
	198.009	168.143

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

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

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2021						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.683	239.255	--	237	716.074	21.378
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	162.486	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(162.486)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2021 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	14.683	239.255	--	237	716.074	21.378

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	17.162	102.243	--	--	428.365	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	478	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(478)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2020 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	17.162	102.243	--	--	428.365	6

Faiz oranı riski

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar-vadeli mevduatlar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	156.863	425.322
- Finansal yatırımlar	21.212	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	20.577	51.181
-Finansal kiralama işlemleri	153	2.180

31 Aralık 2021 tarihindeki değişken faizli kredilerin yenilenme tarihlerindeki faizi 100 baz puan daha yüksek olup diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, değişken faizli kredilerden oluşan yüksek/düşük faiz gideri sonucu vergi öncesi dönem karı 17 TL daha düşük/yüksek olacaktı.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite riski

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

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

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

	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya Kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
31.12.2021						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	20.730	21.468	5.650	12.137	3.681	--
Ticari borçlar	71.845	71.845	71.845	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.227	1.227	1.227	--	--	--
Diğer borçlar	7.016	7.016	7.016	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	100.818	101.556	85.738	12.137	3.681	--

	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya Kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
31.12.2020						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	53.361	55.676	9.550	24.659	21.467	--
Ticari borçlar	64.144	64.144	60.937	3.207	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	599	599	599	--	--	--
Diğer borçlar	2.448	2.448	2.448	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	120.552	122.867	73.534	27.866	21.467	--

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Döviz kuru riski

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

31 Aralık 2021	ABD\$	EUR	GBP	TL eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	1	--	--	14
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	39.487	1.283	112	547.702
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	39.488	1.283	112	547.716
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)	39.488	1.283	112	547.716
10. Ticari Borçlar	5	--	--	65
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	5	--	--	65
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	5	--	--	65
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)	39.483	1.283	112	547.651
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	39.483	1.283	112	547.651
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2020	ABD\$	EUR	TL eşdeğeri
1. Ticari alacaklar	8	--	59
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	75	1	560
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	1	9
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	83	2	628
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)	83	2	628
10. Ticari Borçlar	60	1	449
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	68	--	499
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	128	1	948
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	128	1	948
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)	(45)	1	(320)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(45)	--	(329)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	52.627	(52.627)	52.627	(52.627)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	52.627	(52.627)	52.627	(52.627)
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	1.936	(1.936)	1.936	(1.936)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	1.936	(1.936)	1.936	(1.936)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	202	(202)	202	(202)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	202	(202)	202	(202)
Toplam (3+6+9)	54.765	(54.765)	54.765	(54.765)
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2020				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(33)	33	(33)	33
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(33)	33	(33)	33
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)	(32)	32	(32)	32

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler, dipnot 10	20.730	53.361
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(716.240)	(428.371)
Finansal yatırımlar	(21.212)	--
Net finansal borç	(716.722)	(375.010)
Özkaynaklar	1.761.544	1.214.701
Yatırılan sermaye	1.044.822	839.691
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	% (69)	% (45)

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

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

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

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

Parasal borçlar

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2021 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	831.062

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2020 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	532.206

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24(b)	737.452	428.371
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24(a)	1.592.087	1.108.628
C	İştirakler	Md.24(b)	205.666	122.261
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		454.244	192.868
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3(p)	2.989.449	1.852.128
E	Finansal Borçlar	Md.31	20.577	51.181
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	153	2.180
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23(f)	369	677
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.761.544	1.214.701
	Diğer Kaynaklar		1.206.806	583.389
D	Toplam Kaynaklar	Md.3(p)	2.989.449	1.852.128
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (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)	725.777	425.322
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)	41.152	5.132
C1	Yabancı İştirakler	Md.24(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	90.588	15.088
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	62.000
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	92.650	92.650

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021 (TL)	31.12.2020 (TL)	Agari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%3	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%53	%60	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%32	%30	≤%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)	%1	%0	≤%20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%6	%6	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%24	%23	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%3	%5	≤%10

GYO tebliğinin 24. Maddesinin Birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen aktif toplamının azami %10’una kadar mevduat yatırımı yapabileceği hükmü 31.12.2021 tarihinde sona eren finansal tablolara göre %24 olarak gerçekleşmiştir. 04.02.2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu kararı gereği ilgili hükme uyum sağlaması için Şirket’e 30.06.2022 tarihine kadar süre verilmiştir.

26. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada 1 Parsel ve 10299 Ada 3 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine verilen teklif uygun bulunmuş olup Kiler GYO’nun %99 hissesine sahip olduğu Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı sözleşmenin imzalanması için davet edilmiştir.

Kiler GYO, Eyüpsultan Belediye Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada 2 Parsel Parselin Arsa Satışı İhalesine katılmıştır. Yapılan ihalede arsa satışı karşılığı 341.000.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiştir.

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 1.395.000.000 TL ye artırılması için başlatılan işlemler 25.02.2022 tarihinde tamamlanmış olup 775.187.910 TL nakit girişi sağlanmıştır.