KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARİYLE
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARİYLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ARA DÖMEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU **1-2**
ARA DÖMEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU **3**
ARA DÖMEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU **4**
ARA DÖMEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU **5**
ARA DÖMEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU **6-7**

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-22
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23-24
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	25
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	25-26
DİPNOT 7	STOKLAR	26-27
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	28
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	28
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	29
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	29-30
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-37
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	37-39
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR	39-40
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	41
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	43
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	43
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ	44
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	44-45
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45-54
DİPNOT 25	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	54
DİPNOT 26	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	54-55
DİPNOT 27	DİĞER HUSUS	56

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARİYLE
ARA DÖNEM ÖZET
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	***Dipnot referansları***	**Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022**
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	*4*	70.055	50.148
Finansal yatırımlar	*5*	1.434.600	1.843.853
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*23*	16.491	11.266
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	1.328.235	880.295
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	517	50
Stoklar	*7*	3.004.850	2.814.943
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*9*	447.685	282.402
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		158	154
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*8*	156.778	138.727
Toplam dönen varlıklar		**6.459.369**	**6.021.838**
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	*11*	580.024	574.499
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	*12*	3.772.560	2.690.770
Maddi duran varlıklar	*13*	21.557	23.169
Maddi olmayan duran varlıklar	*13*	152	147
Toplam duran varlıklar		**4.374.293**	**3.288.585**
Toplam varlıklar		**10.833.662**	**9.310.423**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARİYLE
ARA DÖNEM ÖZET
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	***Dipnot referansları***	**Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022**
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısaya düşen kısmı	*10*	131.199	129.128
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		--	--
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*23*	363.542	261.149
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	651.318	54.363
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	*15*	2.203	1.720
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		7.663	8.928
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*9*	3.461.090	2.719.856
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	*14*	551	467
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**4.617.566**	**3.175.611**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli banka kredileri	*10*	289.392	278.752
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun		--	--
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*14*	2.818	2.445
- Diğer karşılıklar	*14*	5.852	5.852
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**298.062**	**287.049**
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	*16*	1.395.000	1.395.000
Hisse senedi ihraç primleri	*16*	126.511	126.511
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	*16*	(1.520)	(1.515)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	*16*	30.692	30.692
Geçmiş yıllar karları	*16*	4.297.075	982.968
Net dönem karı		70.276	3.314.107
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**5.918.034**	**5.847.763**
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Toplam özkaynaklar		**5.918.034**	**5.847.763**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		**10.833.662**	**9.310.423**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEM ÖZET
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	*3*	48.693	420.332
Satışların maliyeti	*3*	(8.837)	(158.114)
Brüt kar		**39.856**	**262.218**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	*17*	(1.437)	(34.044)
Genel yönetim giderleri	*17*	(29.945)	(11.292)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	*20*	366.690	16.477
Yatırım faaliyetlerinden giderler	*20*	(256.282)	(1.677)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	*19*	490	4.339
Esas faaliyetlerden diğer giderler	*19*	(37.994)	(16.129)
Faaliyet karı (zararı)		**81.378**	**219.892**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karından (zararından) paylar	*11*	5.503	1.811
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı (zararı)		**86.881**	**221.703**
Finansman gelirleri	*21*	2.736	79.345
Finansman giderleri	*21*	(19.341)	(43.052)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**70.276**	**257.996**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)		**--**	**--**
Dönem vergi gideri		--	--
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)		--	--
Net dönem karı		**70.276**	**257.996**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEM ÖZET
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022
Net dönem karı (zararı)		**70.276**	**257.996**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	*15*	(5)	264
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		--	--
Diğer kapsamlı gelir		**(5)**	**264**
Toplam kapsamlı gelir (gider)		**70.271**	**258.260**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEM ÖZET
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler		Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Pay ihraç primleri/iskontoları**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp / kazançları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış değerler**	**Geçmiş yıllar karları / zararları yıllar karları / zararları**	**Net dönem kar zararı**	**Toplam özkaynaklar**
01.01.2022 itibarıyla bakiye	**620.000**	**128.601**	**(718)**	**18.093**	**448.135**	**547.432**	**1.761.543**
Sermaye artırımı	**775.000**	**(2.090)**	**--**	**--**	**--**	**--**	**772.910**
Geçmiş yıllar zararlarına transfer	--	--	--	--	547.432	(547.432)	**--**
Toplam kapsamlı gider	--	--	264	--	--	257.996	**258.260**
31.03.2022 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**126.511**	**(454)**	**18.093**	**995.567**	**257.996**	**2.792.713**
01.01.2023 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**126.511**	**(1.515)**	**30.692**	**982.968**	**3.314.107**	**5.847.763**
Sermaye artırımı	--	--	--	--	--	--	**--**
Geçmiş yıllar zararlarına transfer	--	--	--	--	3.314.107	(3.314.107)	**--**
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(5)	--	--	70.276	**70.271**
31.03.2023 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**126.511**	**(1.520)**	**30.692**	**4.297.075**	**70.276**	**5.918.034**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEM ÖZET
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2022
Dönem karı		**70.276**	**257.996**
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	*13*	1.601	1.017
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	*13*	16	5
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artış/azalışı ile ilgili düzeltmeler	*12*	(321.790)	--
Alacaklarda değer düşüklüğü / (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	*6*	--	66
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*15*	292	207
Menkul kıymet değerleme farkları ile ilgili düzeltmeler		237.301	(16.477)
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	*15*	84	12
Dava ve / veya ceza karşılıkları / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*19*	--	(1.164)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*21*	(675)	(5.573)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*21*	15.606	444
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	*19*	(162)	(2.416)
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	*19*	--	3.380
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(25.920)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	*11*	(5.503)	(1.811)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		--	(232)
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		**(28.874)**	**235.454**
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(5.225)	(4.295)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(447.940)	(22.973)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		102.393	7.224
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		597.117	330.099
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(189.907)	(447.262)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	65
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(471)	953
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		--	(6.643)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(1.265)	3.446
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(18.051)	(26.332)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(165.283)	(98.750)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		483	82
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		741.234	(166.435)
Bloke tutardaki artış (azalış)		--	60
Faaliyetler ile ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		--	232
Finansal yatırımlardaki değişimler		197.872	(890.843)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	*15*	(79)	(123)
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**782.004**	**(1.086.041)**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2022
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	(13)	(1.778)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	(21)	(15)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		24	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışlar	*12*	(760.000)	--
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		**(760.010)**	**(1.793)**
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye artışı	*16*	--	775.000
Sermaye artışı sırasında gerçekleşen ihraç primi ve maliyetleri net	*16*	--	(2.090)
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(2.709)	(5.399)
Ödenen faiz		(53)	(387)
Alınan faiz		675	5.573
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**(2.087)**	**772.697**
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		**19.907**	**(315.137)**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		**19.907**	**(315.137)**
E.1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	*4*	**50.148**	716.113
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	*4*	**70.055**	**400.976**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Kiler GYO") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşünceye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işleridir. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") 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 tarih ve 7019 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. GYO statüsünü aldıktan sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Kiler Grubu çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana ortağı Kiler Holding Anonim Şirketi'dir ("Kiler Holding").

31 Mart 2023 tarihi itibariyle, Şirket'in personel sayısı Şirket'in adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil olmak üzere 77 kişidir (31 Aralık 2022: 76 kişi).

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

Müşterek yönetime tabi ortaklık:

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi ("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 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 10 Ağustos 2012 tarihinde hizmete açılan Sera Kütahya Alışveriş Merkezi'ni barındırmaktadır. Şirket, Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesini 75.150 Türk Lirası ("TL") bedelle ana ortağı Kiler Holding'den satın almıştır.

Müşterek anlaşmalar:

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı Anonim Şirketi ("Biskon Yapı") ile birlikte kurmuş olduğu

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ("Kartal Projesi İş Ortaklığı"),
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ("Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı"),
- Beşiktaş Abbasağa Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı ("Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı"),
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Pendik İş Ortaklığı ("Pendik Projesi İş Ortaklığı") ve
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ümraniye İş Ortaklığı ("Ümraniye Projesi İş Ortaklığı")

ünvanlı beş adet adi ortaklığı mevcuttur.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihli finansal tabloları 28 Nisan 2023 tarihinde Şirket'in yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket ile özkaynak yöntemiyle değerlenen müşterek yönetime tabi ortaklığı ve müşterek anlaşmalar çerçevesinde faaliyet gösteren adi ortaklıklarının muhasebe kayıtları ve yasal defterleri Türkiye'de yürürlükte bulunan ticari ve mali mevzuatı esas alınarak TL olarak tutulmakta ve finansal tabloları da buna uygun olarak TL bazında hazırlanmaktadır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları ile dipnotları KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu" na uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, No. 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır. 31 Mart 2023 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, Seri II, 14.1 numaralı Tebliğ çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 hükümlerine uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, ara dönemlerde özet finansal tablolar hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklamalar ve dipnotların tamamını içermemektedir. Bu nedenle, Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2022 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, TMS 34 uyarınca doğru sunum yapılabilmesi amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihine kadar uygulanan TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") ve gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. KGK tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket'in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. Raporlama tarihleri itibariyle, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

		Sermayedeki pay oranı			
Müşterek yönetime tabi ortaklık	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**31 Mart 2023**	**31 Aralık 2022**	**Oy kullanım gücü**	**Ana faaliyet konusu**
Şeker Gayrimenkul	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 ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, finansal durum tablosunda, maliyete Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların faaliyet sonuçlarındaki payı kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.3. Müşterek anlaşmalar

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı ile birlikte kurmuş olduğu aşağıda sıralanan beş adet adi ortaklığı mevcuttur (31 Aralık 2022: beş adet iş ortaklığı. Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar " uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

- Kartal Projesi İş Ortaklığı
- Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı
- Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı
- Pendik Projesi İş Ortaklığı
- Ümraniye Projesi İş Ortaklığı

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe bin TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe bin olarak gösterilmiştir.

2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibariyle vukuu muhtemel yükümlülükler ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu 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 Mart 2023 tarihi itibariyle stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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 finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken finansal durum tablosu tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme 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 tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.

2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" hükümlerine uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- 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 itibariyle ticari niteliktedir.

Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemel olmalıdır. 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. Şirket, bu projeler ile ilgili olarak alıcılardan avans almaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.

ASKGP projelerinde de finansal durum tablosu tarihi itibariyle inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.

Kiralanan gayrimenkullerden 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", doğrudan ilk madde ve malzeme maliyetlerini, projeye konu ile ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri 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 değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu dönemde kar veya zarar 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.

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 arızi 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.

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" ve "ticari alacaklar" 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirde 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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
Makine, teçhizat ve ekipmanlar	3-10

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 finansal durum tablosu 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.

Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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 finansal durum tablosu 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 kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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 oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar"da 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
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.
iii. Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve bakiyeler TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurlar esas alınmaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar finansal durum tablosu 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 kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibariyle, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz alış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD$" ya da "USD")	19,1532
Euro ("EUR")	20,8450
İngiliz Sterlini ("GBP")	23,6602

Para birimi	Döviz satış
ABD$	19,1878
EUR	20,8825
GBP	23,7836

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmelerdir.

(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,
(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması, ve
(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde bir işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması (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
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması
(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması (Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.)
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi
(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

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.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen önemli olaylar dipnotlarda 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 GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. GYO statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 numaralı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu 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. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, 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 finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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.

Kullanılmamış izin 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 sahiplerdir) 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, 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir.

Nakit akış raporlaması

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

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Mart 2023 tarihi itibariyle hazırlanan ara dönem özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle hazırlanmış finansal durum tablosu ve 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile özkaynak değişim tablosunda, net dönem karı içinde finansman giderleri kalemi altında gösterilen 2.278 TL tutarında Şirket'in 2022 yılı ilk çeyreğinde gerçekleştirdiği bedelli sermaye artışına ilişkin ihraç maliyetleri, özkaynak altında "hisse senedi ihraç primleri" kalemi altında yeniden sınıflandırılmıştır. İlgili yeniden sınıflandırma işleminin etkisi, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet nakit akış tablosunda da ayrıca dikkate alınmıştır.

2.9. Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibariyle geçerli olan yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar dışında bir önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

(a) 2023 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar, değişiklikler veya yorumlar aşağıda özetlenmiştir. Şirket, bu standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" – Muhasebe politikalarının açıklanması

KGK, Ağustos 2021'de, hangi muhasebe politikalarının açıklanacağına karar verilmesinde işletmelere rehberlik sağlamayı hedefleyerek, muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği esas almalarını öngörmüş ve TMS 1'de değişikliğe gitmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" – Muhasebe tahminlerinin tanımı

KGK, Ağustos 2021'de, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ayrımı netleştirmek amacıyla TMS 8'de değişikliğe gitmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 "Gelir Vergileri" – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilgili ertelenmiş vergi

KGK, Ağustos 2021'de, kiralamalar ya da hizmetten çekme gibi tek bir işlemden kaynaklanan varlık ile yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş verginin nasıl finansal tablolara yansıtılacağını netleştirmek ve raporlamadaki çeşitliliği azaltarak karşılaştırılabilirliği artırmak amacıyla TMS 12'de değişiklikleri yayımlamıştır.

TMS 12'de yapılan değişiklikle, 15. ve 24. paragraflarda getirilmiş olan istisnanın kapsamı daraltılmıştır. Bu çerçevede, (a) işletme birleşmesi niteliğinde olmayan, (b) gerçekleştiğinde ne muhasebe karının ne de vergiye tabi karın etkilenmediği ve (c) eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların ortaya çıkmadığı işlemlerde oluşan bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasından kaynaklanan indirilebilir ya da vergiye tabi geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü finansal tablolara yansıtılmayacaktır.

Bu bağlamda, kiralama ya da hizmetten çekme, restorasyon gibi varlık ile yükümlülüğün eş zamanlı olarak kayda alındığı işlemlerde genellikle eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farklar oluşabildiğinden, bu işlemler gerçekleştiğinde ertelenmiş verginin finansal tablolara yansıtılması gerekecektir.

Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri" - TFRS 9 "Finansal Araçlar" Uygulanmasına ilişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir. Muafiyetin sona ermesinin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri"

Yeni standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçecektir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17, hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü, hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Yeni standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanma tarihi itibariyle yayımlanmış, fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir. Şirket, aksi belirtilmedikçe, yeni standartlar, değişiklikler ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılması

KGK, 12 Mart 2020 tarihinde, TMS 1'de değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, yükümlülüklerin uzun ve kısa vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" hükümlerine göre geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" – Kredi sözleşmesi şartları içeren uzun vadeli yükümlülükler

KGK, 16 Ocak 2023 tarihinde, TMS 1'de, kredi sözleşmelerinin borçların sunumundaki etkisini göz önünde bulundurarak, işletmelerin kredi sözleşmesi şartları içeren uzun vadeli yükümlülükleri hakkında daha faydalı bilgi sunmalarını sağlamak amacıyla değişiklikler yayımlamıştır.

TMS 1 uyarınca, bir yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılabilmesi için işletmenin bir yükümlülüğün ödemesini raporlama döneminden en az on iki ay sonraya erteleme hakkının bulunması ve söz konusu hakkın raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olması gerekmektedir. Ancak söz konusu erteleme hakkının kullanılabilmesi için kredi sözleşmesinde finansal rasyolarda belli oranların karşılanması ya da finansal performansa ilişkin artış kıstasları gibi bazı şartlar öngörülmüş olabilir.

Bu doğrultuda TMS 1'de yapılan değişikliklerle, işletmelerin kredi sözleşmesi şartları ve işletmenin kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlarken güçlük yaşayabileceğini gösteren durum ve koşulları finansal tablo dipnotunda açıklamaları zorunlu kılınmıştır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" – Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları

Yapılan değişiklik ile, bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, söz konusu değişikliğin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 "Kiralamalar" – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü

KGK, 16 Ocak 2023 tarihinde, TFRS 16'da, satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü ile ilgili değişiklikleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin muhasebeleştirmesini etkilemekte ve söz konusu değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle ve aynı tarihte sona eren hesap döneminde raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	**Hasılat**	**Satışların maliyeti**	**Brüt kar / (zarar)**	**Yatırım harcamaları (*)**
Referans Bahçeşehir Projesi	14.444	(5.849)	8.595	15.977
Esenyurt lojistik merkezi projesi	10.530	--	10.530	1.946.790
Referans Güneşli	10.382	(1.900)	8.482	--
Sapphire AVM ve Seyir Terası Gelir Payları	8.547	--	8.547	760.000
Zonguldak AVM Projesi	1.482	--	1.482	378.715
Bahçelievler İş Merkezi	1.015	--	1.015	162.000
Referans Kartal Towers projesi	911	(361)	550	8.061
Referans Kordonboyu Projesi	827	(727)	100	--
Sapphire rezidans	258	--	258	236.837
Referans Başakşehir	152	--	152	7.358
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	19	--	19	176
Referans Beylikdüzü Projesi	--	--	--	638.995
Referans Kemerburgaz	--	--	--	638.896
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	542.115
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	447.968
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	339.255
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	180.180
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	175.031
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	163.628
Marmaris Arsası	--	--	--	124.590
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	--	--	10.838
Diğer gelirler	126	--	126	--
	48.693	**(8.837)**	**39.856**	**6.777.410**

31 Mart 2022	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Bahçeşehir Projesi	302.415	(134.924)	167.491	197.900
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	75.937	(5.300)	70.637	880
Referans Kartal Towers projesi	34.910	(16.716)	18.194	31.310
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.086	--	6.086	588.814
Zonguldak AVM Projesi	720	--	720	161.862
Sapphire rezidans	174	--	174	80.386
Referans Başakşehir	--	(1.174)	(1.174)	22.861
Eyüpsultan Göktürk Arsası	--	--	--	341.000
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	--	--		239.242
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	212.524
Pendik Dolayoba Projesi	--	--		116.893
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	105.099
Marmaris Arsası	--	--	--	36.042
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	5.132
Referans Kordonboyu Projesi	--	--	--	727
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	177
Diğer gelirler	90	--	90	--
	420.332	**(158.114)**	**262.218**	**2.140.849**

Yatırım harcamaları, finansal tablolarda "Stoklar" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesaplarını içermektedir.

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.772.560	831.062
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2.962.440	674.638
Tamamlanan konutlar	42.410	252.975
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	--	382.174
	6.777.410	**2.140.849**

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Kasa	286	248	32
Bankalar			
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	--	11	11
- Vadesiz YP mevduat	66.364	17.340	385.921
- Vadesiz TL mevduat	3.405	32.549	15.079
	70.055	**50.148**	**401.043**
Bloke tutarlar	--	--	(67)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	**70.055**	**50.148**	**400.976**

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Finansal yatırımlar		
Hisse senedi yatırım fonları	573.919	849.477
Kur korumalı mevduatlar (1)	427.995	504.177
Diğer fonlar	432.686	490.199
	1.434.600	**1.843.853**

(1) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kur korumalı mevduat hesaplarının 88.393 TL tutarındaki kısmı üzerinde kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine blokaj konulmuştur.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	16.491	11.266
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.222.505	772.737
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	109.591	111.419
	1.348.587	**895.422**
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.861)	(3.861)
	1.344.726	**891.561**

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanmaktadır.

31 Mart tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, şüpheli ticari alacaklar karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2023	**01.01.-31.03.2022**
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**3.861**	**162.486**
Dönem içerisinde ayırılan karşılıklar	--	66
Tahsilatlar	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**3.861**	**162.552**

Raporlama tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıda karşılaştırmalı olarak sunulmuştur:

Kısa vadeli ticari borçlar	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	363.542	261.149
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	641.642	45.033
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	9.676	9.330
	1.014.860	**315.512**

7. STOKLAR

	31.03.2023	**31.12.2022**
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2.962.440	2.766.567
Tamamlanan konutlar	42.410	48.376
	3.004.850	**2.814.943**

Tamamlanan konutların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Referans Bahçeşehir Projesi	15.977	20.516
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	10.838	10.838
Referans Kartal Towers Projesi	8.061	8.761
Referans Başakşehir	7.358	7.358
Referans Kordonboyu Projesi	--	727
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	176	176
	42.410	**48.376**

Yapım aşamasındaki inşaat projelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Referans Kemerburgaz	638.896	635.302
Referans Beylikdüzü Projesi	638.995	536.433
Referans Kartal Loca Projesi	542.115	493.629
Referans Ümraniye Projesi	447.968	444.175
Referans Halkalı Projesi (1)	339.255	339.255
Pendik Dolayoba Projesi	175.031	166.427
Beşiktaş Abbasağa Projesi	180.180	151.346
	2.962.440	**2.766.567**

(1) III-48.1 sayılı tebliğin 22. maddesinin 1. fıkrası (k) bendine istinaden, Referans Halkalı Projesi ile ilgili olarak finansal tabloların hazırlandığı dönemi takip eden 2 yıl içerisindeki toplam 182.596 TL tutarındaki taksit ödemeleri stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibariyle, stoklar için toplam sigorta bedeli 2.406.692 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.406.692 TL).

8. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	484	47
Diğer çeşitli alacaklar	33	3
	517	**50**

	31.03.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV (1)	156.762	138.710
İş avansları	16	17
	156.778	**138.727**

(1) İlgili bakiyenin önümüzdeki bir yıl içinde nakit iade alınacağı ve/veya mahsup yolu ile mevcut projeksiyonlar kapsamında kullanılacağı öngörülmüş olup diğer dönen varlıklar içinde gösterilmiştir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.03.2023	31.12.2022
Peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen satış komisyonları	205.110	158.704
Tedarikçi avansları	117.531	52.222
Arsa alımına istinaden verilen hasılat paylaşım avansları	98.507	70.497
Peşin ödenen tapu harçları (1)	22.512	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	4.025	979
	447.685	**282.402**

	31.03.2023	31.12.2022
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar	2.312.858	2.010.691
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları	1.148.232	709.165
	3.461.090	**2.719.856**

(1) Raporlama tarihi itibarıyla henüz fiziki teslimleri tamamlanmamış Referans Beylikdüzü ve Referans Kartal Loca projelerine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş bağımsız birimlerin tapu devirlerine ilişkin katlanılan harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Teminatlı)	31.03.2023	31.12.2022
Değişken faizli TL banka kredileri	130.281	125.491
Sabit faizli TL banka kredileri	918	3.637
	131.199	**129.128**

Uzun vadeli borçlanmalar (Teminatlı)	31.03.2023	31.12.2022
Değişken faizli TL banka kredileri	289.392	278.752
	289.392	**278.752**

Finansal borçların vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
0-12 ay	131.199	129.128
1-5 yıl	289.392	278.752
	420.591	**407.880**

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibariyle, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Şeker Gayrimenkul")	580.024	574.499
	580.024	**574.499**

Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı 31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Oy kullanım gücü	Ana faaliyet konusu
Şeker Gayrimenkul	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	**574.499**	**205.666**
Cari dönem kar / zararından pay	5.503	1.811
Aktüeryal Payı	22	(12)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**580.024**	**207.465**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2023	Girişler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2023
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Esenyurt lojistik merkezi projesi	1.625.000	--	321.790	1.946.790
Sapphire AVM (3)	--	760.000	--	760.000
Zonguldak AVM Projesi	378.715	--	--	378.715
Sapphire rezidans	236.837	--	--	236.837
Bahçelievler Kiler İş Merkezi (1)	162.000	--	--	162.000
E5 Beylikdüzü arazisi (2)	163.628	--	--	163.628
Marmaris arazisi (2)	124.590	--	--	124.590
	2.690.770	**760.000**	**321.790**	**3.772.560**

	01.01.2022	Girişler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2022
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Esenyurt lojistik merkezi projesi	588.814	--	--	588.814
Zonguldak AVM Projesi	161.862	--	--	161.862
Sapphire rezidans	80.386	--	--	80.386
	831.062	**--**	**--**	**831.062**

(1) İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyerinden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi sağlamak amacıyla Şirket'in portföyüne 24 Kasım 2022 tarihinde 162.000 TL nakit ödeme ile dahil edilmiştir. Satın alma işlemine ilişkin bağımsız değerleme kuruluşuna yaptırılan ekspertiz raporunda belirlenen değer 190.000 TL olmakla birlikte, değerleme raporu ile satın alma tarihlerinin birbirlerine yakın olması sebebiyle gerçeğe uygun değer olarak varlığın "satın alma bedeli" dikkate alınmıştır.

(2) 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, ilgili arsalar üzerinde kısa vadede proje geliştirilmesi öngörülmemekte olup, güncel kullanım amacı gereği dipnot 7'de de açıklandığı üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere yeniden sınıflandırılma yapılmıştır.

(3) Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi'ndeki Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası'na ait 146 adet gayrimenkulün Şirket tarafından 760.000 TL'ye satın alınmasına ilişkin olarak, 9 Ocak 2023 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. 9 Ocak 2023 tarihli ve KLRGY-2022-0009 sayılı değerleme raporu uyarınca söz konusu varlıkların değeri 786.815 TL olarak tespit edilmiştir.

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2023 itibariyle açılış bakiyesi	**34.152**	**362**
Alımlar	13	21
Transferler	--	--
Çıkışlar (-)	(24)	--
31 Mart 2023 itibariyle kapanış bakiyesi	**34.141**	**383**
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2023 itibariyle açılış bakiyesi	**10.983**	**215**
Dönem gideri	1.601	16
Transferler	--	--
Çıkışlar (-)	--	--
31 Mart 2023 itibariyle kapanış bakiyesi	**12.584**	**231**
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	**23.169**	**147**
31 Mart 2023 itibariyle net defter değeri	**21.557**	**152**

31 Mart 2022	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2022 itibariyle açılış bakiyesi	**20.807**	**208**
Alımlar	1.778	15
Transferler	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2022 itibariyle kapanış bakiyesi	**22.585**	**223**
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2022 itibariyle açılış bakiyesi	**6.398**	**162**
Dönem gideri	1.017	5
Transferler	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2022 itibariyle kapanış bakiyesi	**7.415**	**167**
31 Aralık 2021 itibariyle net defter değeri	**14.409**	**46**
31 Mart 2022 itibariyle net defter değeri	**15.170**	**56**

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.03.2023	31.12.2022
Yıllık izin karşılığı	551	467
	551	**467**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.03.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.818	2.445
	2.818	**2.445**

Diğer uzun vadeli karşılıklar	31.03.2023	31.12.2022
Dava karşılığı	5.852	5.852
	5.852	**5.852**

14.b Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

	31.03.2023		31.12.2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		**2.694.887**		**2.256.935**
-TL	2.694.887	2.694.887	2.256.935	2.256.935
-ABD$	--	--	--	--
-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		**2.694.887**		**2.256.935**

	31.03.2023	31.12.2022
İpotekler (1)	2.345.627	1.861.837
Teminat mektupları (1)	349.260	306.705
Nakit teminatlar (2)	--	88.393
Toplam	**2.694.887**	**2.256.935**

(1) Şirket, teminat mektubu gibi gayrinakdi kredi ile nakdi kredi ihtiyaçlarına istinaden limitlerin sürekli kullanılabilir olması amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ilgili finansal kuruluşlar lehine ipotek rehni tesis etmektedir. Raporlama tarihi itibariyle, rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 2.345.627 TL (31 Aralık 2022: 1.861.837 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullandırılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

(2) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kur korumalı mevduat hesaplarının 88.393 TL tutarındaki kısmı üzerinde kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine blokaj konulmuştur.

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

İstanbul Sapphire 261 metre anten yuksekliği 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 Bakanlığı'ndan Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yukseklikten 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.

Beylikdüzü Çınarevler

5 bloktan oluşan proje toplu konut-site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Atatürk Havalimanı'na 14 km, Beylikdüzü merkezine 3 km mesafededir. Projenin inşaatına Şubat 2008'de başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır. Şirket'in payına düşen 136 adet bağımsız bölümün tamamı satılmıştır.

Esenyurt Lojistik Merkezi

Proje, Ambarlı Limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 metre, Ambarlı Limanı'na 5,2 km ve Atatürk Havalimanı'na 10 km mesafede yer almaktadır. Proje, lojistik bina, 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

Proje, 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

Kiler GYO ile Biskon Yapı arasında 4 Mayıs 2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 ve satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibariyle projede yaşam başlamıştır. 17 Eylül 2013 tarihinde proje icin 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 üniteden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

Proje, genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 7 Aralık 2015 tarihli onaylı mimari projesine göre, proje kapsamında 18.000 m² 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 ve 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 Haziran 2017 tarihi itibari ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Referans Güneşli

Kiler GYO ile Nahit Kiler arasında 29 Nisan 2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İşi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilecektir.

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibariyle öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibari ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Referans Kartal Towers

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi Şirket'e ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşaat faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30 Aralık 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 ünite yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheli konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede Aralık 2020 tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

Kiler GYO ile Kiler Holding arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul, Kartal,Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding'in 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 Şubat 2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25 Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede Aralık 2020 tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Yakuplu 483/5 Parsel

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler GYO 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 3 Ağustos 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 Eylül 2017 tarihinde yüklenici firma tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15 Şubat 2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27 Ocak 2021 tarihinde alınmıştır.

Referans Başakşehir Vadi

İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m^2 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 Anonim Şirketi ("KİPTAŞ") ile Kiptaş-Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi'ne ait sözleşme 13 Şubat 2017 tarihinde imzalanmıştır. 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 Aralık 2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın kat karşılığı paylaşım oranı, Bilim ve İnsan Vakfı'nın hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilen konut ve ticari alanlardan oluşan projenin iskan ruhsatı 23 Ağustos 2021 tarihinde alınmış olup daire ve dükkanlar alıcılarına teslim edilmiş ve yaşam başlamıştır.

Şeker Gayrimenkul

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi ("Sera AVM"), Şeker Gayrimenkul aktifinde yer almakta olup, bu şirketin %50 hissesi Aralık 2012 döneminde satın alınarak ştirak 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 12.000 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.

Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsalar ile bu arsalara komşu olan İstanbul, Beylikdüzü Yakuplu Köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsalar, söz konusu arsaların malikleri ile Şirket arasında 21 Aralık 2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında 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 Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 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 Eylül 2017 tarihinde alınmıştır. Projenin kat irtifakı tesisi 9 Ağustos 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır.

Referans Bahçeşehir

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m^2 büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi ile KİPTAŞ. arasında 8 Haziran 2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23 Aralık 2019 tarihinde KİPTAŞ'tan satın alınarak 99/100 arsa payı Şirket mülkiyetine geçmiştir.

Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi tarafından hayata geçirilecek olan projenin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11 Haziran 2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkan için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir. Projenin iskan ruhsatları 24 Mayıs 2022 tarihinde alınmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Bahçelievler İş Merkezi

İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyeri'nden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi amacıyla portföye 24 Kasım 2022 tarihinde dahil edilmiştir. 24 Kasım 2022 tarih ve KLGYO-2210130 sayılı değerleme raporuna göre, söz konusu varlıkların expertiz değeri 190.000 TL'dir.

Devam eden projeler

Referans Beylikdüzü

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 88 parselde kayıtlı arsanın tevhid işlemleri, söz konusu arsanın malikleri ile Kiler GYO arasında 9 Aralık 2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında 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 Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16 Temmuz 2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, Şirket söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine yüklenici sıfatı ile başlamıştır. Söz konusu arsa üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin inşaat ile pazarlama ve satış faaliyetlerine başlanılmıştır. Projede kat irtifakları 1 Haziran 2022 tarihinde tesis edilmiştir.

Referans Kartal Loca

İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada 48, 85 ve 87 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın sahibi bulunduğu 326,87 m² için "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 ada 184 parsel, 48, 85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 ada 105 parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap yapı ruhsatları 12 Mayıs 2017 tarihinde, 2. Etap yapı ruhsatları ise 30 Eylül 2017 tarihinde alınmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir projede inşaat faaliyetleri ve satış pazarlama faaliyetleri sürmektedir. Kat irtifakı 16 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Referans Beşiktaş

İstanbul, Beşiktaş, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi"ne ait sözleşme Toplu Konut İdaresi ("TOKİ") ile Kiler GYO - Biskon Yapı Abbasağa Ortak Girişim arasında 26 Temmuz 2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanmıştır.

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,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 TOKİ'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış toplam gelirinin %14'ü TOKİ'ye verilecek olup, Şirket'in hasılat payı oranı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede TOKİ'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Projede 22 Ağustos 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınarak 24 Kasım 2022 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup satış ve inşaat süreci sürmektedir.

Pendik Dolayoba

T.C. İller Bankası Anonim Şirketi ("İller Bankası") tarafından yapılan İstanbul, Pendik, Dolayoba Mahallesi 10510 ada 1 parsel ve 10299 ada 3 parselin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi "ihalesine en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiş olup, ilgili işe ait sözleşme İller Bankası ve Kiler GYO – Biskon Yapı Pendik Ortak Girişimi arasında 17 Ocak 2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu işe ilişkin proje geliştirme süreçleri devam etmektedir.

Ümraniye

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21 Temmuz 2022 tarihinde 2. oturumu düzenlenen İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi'nde arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak 3.562.000 TL, arsa aatışı karşılığı şirket payı gelir oranı olarak %50 ve arsa satışı karşılığı asgari şirket payı geliri olarak 1.781.000 TL ile en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup sözleşme 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanmıştır. Proje geliştirme çalışmaları sürmektedir.

Referans Kemerburgaz

Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz – Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada 2 ve 3 Parsel sayılı taşınmazların satılması ihalesi'nde en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ihaleye konu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Şirket'e geçmiştir. Söz konusu parseller 15 Ağustos 2022 tarihinde tevhid edilerek 558 Ada 4 Parsel numarasını almış olup, parsele ilişkin proje geliştirme süreçleri devam etmektedir.

Refereans Halkalı

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 842 Ada 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmış olup, bahse konu arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları sürmektedir.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

	31.03.2023	31.12.2022
Personele borçlar	2.054	1.574
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	149	146
	2.203	**1.720**

Kullanılmamış izin karşılığı

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**467**	**362**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	84	12
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**551**	**374**

Kıdem tazminatı karşılığı

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 Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih ile 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih ve 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. 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 finansal durum tablosu tarihi itibariyle, ödenecek kıdem tazminatı 31 Mart 2023 tarihi itibariyle yıllık 19,98 TL/yıl tavanına tabidir (1 Ocak 2023: 19,98 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" işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme 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. Raporlama tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2023 tarihi itibariyle karşılıklar %2,09 (31 Aralık 2022: %2,09) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**2.445**	**1.078**
Hizmet maliyeti	292	207
Faiz maliyeti	133	57
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	27	(276)
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	(79)	(123)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**2.818**	**943**

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

Aktüeryal kazanç / (kayıp)	**01.01-31.03.2023**	**01.01-31.03.2022**
Kiler GYO	27	(276)
Şeker Gayrimenkul	(22)	12
	5	**(264)**

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Raporlama tarihleri itibariyle, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	Pay Oranı (%) (*)		**Tutar (TL)**	
	31.03.2023	**31.12.2022**	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Kiler Holding A.Ş.	53,54%	53,54%	746.943	746.943
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Halka Açık Kısım	46,11%	46,11%	643.275	643.275
	100,00%	**100,00%**	**1.395.000**	**1.395.000**

(*) Virgülden sonra 2 basamak yuvarlama yapılarak sunulmuştur

Tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL (tam 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 7.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi her biri 1 TL (tam TL) itibari değerde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 1.395.000. TL olup, her biri 1 TL (tam TL) itibari değerde 1.395.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 101.250.000 adet pay karşılığı 101.250 TL ve B grubu 1.293.750.000 adet pay karşılığı 1.293.750 TL'den oluşmaktadır.

Paylara ilişkin primler ve iskontolar

Raporlama tarihleri itibariyle, paylara ilişkin primler ve iskontoların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	88.264	88.264
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	188	188
2022 yılı sermaye artışına istinaden katlanılan net maliyetler (1)	(2.278)	(2.278)
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	126.511	**126.511**

(1) Şirket'in işlem tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 1.395.000 TL'ye artırılması için başlatılan işlemler 25 Şubat 2022 tarihinde tamamlanmış olup 775.188 TL nakit girişi sağlanmıştır. Nominal bedel üstü 188 TL ihraç primi olarak kayıtlara alınmıştır. Bu işlemler sırasında katlanılan aracılık komisyonları dahil olmak üzere toplam 2.278 TL maliyet gerçekleşmiştir.

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	31.03.2023	31.12.2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	**(1.520)**	**(1.515)**
	(1.520)	**(1.515)**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.03.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	30.692	30.692
	30.692	**30.692**

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 ulaşılıncaya 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.

Geçmiş yıllar karları

	31.03.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar karları	4.297.075	982.968
	4.297.075	**982.968**

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

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Genel yönetim giderleri	29.945	11.292
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1.437	34.044
	31.382	**45.336**

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Satış komisyon giderleri (1)	1.283	33.598
Reklam tanıtım giderleri	132	70
Diğer pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	22	376
	1.437	**34.044**

(1) 2022 yılı içinde ağırlıklı Bahçeşehir Projesinde olmak üzere, teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, ön satışlar sırasında daha önceden peşin ödenen satış komisyonları dönem kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri (-)	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Vergi, resim ve harç giderleri (1)	17.513	3.397
Personel giderleri	7.477	3.965
Ofis ve kiralama giderleri	1.949	1.511
Amortisman ve itfa payı	1.617	1.022
Danışmanlık giderleri	675	291
Sigorta giderleri	392	252
Bakım onarım giderleri	158	509
Huzur hakkı giderleri	64	57
Seyahat ve konaklama giderleri	54	204
Diğer	46	84
	29.945	**11.292**

(1) Şirket 2023 yılı ilk çeyreğinde Safir AVM'nin alımına istinaden 15.098 TL tutarında tapu harcı ödemesi gerçekleştirmiştir.

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak, aynı kanunun 15. maddesi gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda bakanlar kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde bakanlar kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan bakanlar kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar kurulu tarafından kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**01.01-31.03.2023**	**01.01-31.03.2022**
Ertelenmiş finansman geliri	162	2.416
Konusu kalmayan dava karşılığı	--	1.188
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	48	516
Diğer	280	219
	490	**4.339**

	01.01-31.03.2023	**01.01-31.03.2022**
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Bağış gideri	36.255	12.250
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	63	278
Ertelenmiş finansman gideri	--	3.380
Şüpheli alacak karşılık giderleri	--	66
Dava karşılık gideri	--	24
Diğer	1.676	131
	37.994	**16.129**

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	321.790	--
Kur korumalı mevduattan elde edilen gelirler	24.491	15.437
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	14.244	--
Fon değerlemeleri	6.165	1.040
	366.690	**16.477**

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		
Hisse senedi fon değerlemeleri	256.210	1.677
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	72	--
	256.282	**1.677**

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman gelirleri ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Finansman gelirleri		
Kur farkı gelirleri	2.061	73.772
Faiz gelirleri	675	5.573
	2.736	**79.345**

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Finansman giderleri (-)		
Kredi Faiz giderleri	15.606	444
Banka komisyon gideri	900	1.200
Kur farkı giderleri	68	40.514
Diğer finansman ve komisyon giderleri	2.767	894
	19.341	**43.052**

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Net dönem karı	70.276	257.996
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama bedeli	1.395.000	947.222
Hisse başına kazanç, TL-Tam	**0,05**	**0,27**

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	12.715	11.266
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.621	--
Diğer	155	--
	16.491	**11.266**

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Biskon Yapı	345.623	246.518
KLR İnşaat	16.951	14.131
Kiler Holding	808	279
Kiler Lojistik	94	221
Diğer	66	--
	363.542	**261.149**

d-) İlişkili taraflar ile yapılan işlemler

	31.03.2023	31.12.2022
Satışlar		
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Hasılat Paylaşımı)	1.482	720
Biskon Yapı A.Ş.	148	250
	1.630	**970**
Alışlar		
Biskon Yapı A.Ş.	338.954	44.970
KLR İnşaat	15.266	--
Kiler Tekstil	2.938	--
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	1.413	--
Kiler Holding A.Ş.	955	1.945
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	165	--
Diğer	5	28
	359.696	**46.943**

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatları, 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, bankalardaki mevduat, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve finansal yatırımlardan 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 finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Bankalar için bağımsız derecelendirme kuruluşlarının vereceği değerlendirme derecelerine dikkat edilmektedir.

Finansal araç türlerine göre maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

Alacaklar

	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**			
31 Mart 2023	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Finansal Yatırımlar**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.491	1.328.235	--	517	69.769	1.434.600
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)	--	3.861	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.861)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Mart 2023 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**16.491**	**1.328.235**	**--**	**517**	**69.769**	**1.434.600**

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2022	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Finansal Yatırımlar**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.266	880.295	--	50	49.900	1.843.853
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)	--	3.861	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.861)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2022 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**11.266**	**880.295**	**--**	**50**	**49.900**	**1.843.853**

Elde bulundurulan teminatlar veya kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurlar dikkate alınmaksızın, raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riskini gösteren tutarlardır. Raporlama tarihi itibarıyla konut satışlarına istinaden ticari alacaklara karşı konut stoklarında sözleşme gereği henüz teslim yapılmayarak doğal bir teminat koruması sağlanmaktadır.

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. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	--	11
- Finansal yatırımlar	--	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	918	3.637
-Finansal kiralama işlemleri	--	--

Değişken faizli finansal araçlar	31.03.2023	31.12.2022
Finansal varlıklar		
- Finansal yatırımlar	427.995	504.177
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri	419.673	404.243

Raporlama tarihi itibariyle, değişken faizli finansal araçlarına ilişkin faiz değişimine ilişkin duyarlılık analiz tablosu aşağıda sunulmuştur.

	%1 artış	%1 azalış
Finansal varlıklar		
Finansal yatırımlar (*)	--	--
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	1.560	(1.562)

(*) Raporlama tarihi itibariyle, değişken faizli finansal varlıklar kur korumalı mevduat hesaplarından oluşmakta olup, yapılan değerleme analizine istinaden faiz oranlarında %1 artış veya azalışın vadeye kadar gerçekleşecek kur getiri tahminine oranla etkisi önemli olmayacak derecede azdır.

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 öngörüleri hazırlanmaktadır. Ayrıca her ay ileriye dönük 180 günlük ve 360 günlük nakit ihtiyacı öngörüleri hazırlanmaktadır.

Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, yükümlülüklerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Defter değeri	Sözleşem uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	420.591	521.846	31.039	110.447	380.360	--
Ticari borçlar	1.014.860	1.014.860	405.944	608.916	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.203	2.203	2.203			
Diğer borçlar	7.663	7.663	7.663	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**1.445.317**	**1.546.572**	**446.849**	**719.363**	**380.360**	**--**

31 Aralık 2022	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
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	407.880	524.606	2.760	141.486	380.360	--
Ticari borçlar	315.512	315.512	126.205	189.307	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.720	1.720	1.720			
Diğer borçlar	8.928	8.928	8.928	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**734.040**	**850.766**	**139.613**	**330.793**	**380.360**	**--**

Yukarıdaki tablolar, finansal durum tarihi itibariyle sözleşmelerin 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 sözleşmeler uyarınca belirlenen vade tarihleri ile farklılık gösterebilmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD$, EURO ve GBP cinsinden borçlu veya alacaklı olduğu varlıklar ve yükümlülüklerin TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, Şirket'in yabancı para varlıkları ve yükümlülüklerinin döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibididir.

31 Mart 2023	ABD$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	47.666	2.839	112	927.045
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**47.666**	**2.839**	**112**	**927.045**
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)	**47.666**	**2.839**	**112**	**927.045**
10. Ticari Borçlar	18	--	--	345
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**18**	**--**	**--**	**345**
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)	**18**	**--**	**--**	**345**
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)	**47.648**	**2.839**	**112**	**926.700**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**47.648**	**2.839**	**112**	**926.700**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

31 Aralık 2022	ABD$	EUR	GBP	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	52.184	1.108	112	1.011.716
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**52.184**	**1.108**	**112**	**1.011.716**
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)	**52.184**	**1.108**	**112**	**1.011.716**
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--
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)	--	--	--	--
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 Ürünler	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünler	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**52.184**	**1.108**	**112**	**1.011.716**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**52.184**	**1.108**	**112**	**1.011.716**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmı	--	--	--	--

Raporlama tarihleri itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

	Kar (Zarar)		Özkaynaklar	
31 Mart 2023	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	86.493	(86.493)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**86.493**	**(86.493)**	**--**	**--**
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	5.910	(5.910)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	**5.910**	**(5.910)**	**--**	**--**
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	267	(267)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	**267**	**(267)**	**--**	**--**
Toplam(3+6+9)	**92.670**	**(92.670)**	**--**	**--**

	Kar (Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2022	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	98.701	(98.701)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**98.701**	**(98.701)**	**--**	**--**
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	2.219	(2.219)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	**2.219**	**(2.219)**	**--**	**--**
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	252	(252)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	**252**	**(252)**	**--**	**--**
Toplam (3+6+9)	**101.172**	**(101.172)**	**--**	**--**

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.

Finansal durum tablosu tarihleri itibariyle, net finansal borç/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2023	**31.12.2022**
Toplam yükümlülükler, dipnot 10	420.591	407.880
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(70.055)	(50.148)
Finansal yatırımlar, dipnot 5	(1.434.600)	(1.843.853)
Net finansal borç	**(1.084.064)**	**(1.486.121)**
Özkaynaklar	5.918.034	5.847.763
Yatırılan sermaye	**4.833.970**	**4.361.642**
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	**%(22)**	**%(34)**

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, 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 değerleme metotları 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

Yıl sonu 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 yaklaşır. 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.

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri

Raporlama tarihi itibariyle, gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	1.006.605	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı mevduat)	--	427.995	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	3.772.560

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	1.339.676	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı)	--	504.177	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 11)	--	--	2.690.770

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kiler GYO'nun %99 pay sahibi olduğu Kiler GYO – Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi, 3 Nisan 2023 tarihinde, ilgili vergi dairesinden "arttırılmış teminat mektubu ile KDV iade talebi" konulu 3.500.000 TL nakit iade talebinde bulunmuş olup, tutarın tamamı 10 Nisan 2023 tarihinde Kiler GYO – Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi'nin banka hesaplarına yatırılmıştır. İlgili tutar başvuru dilekçesi tarihinin daha sonra olması sebebiyle raporlama tarihi itibariyle, diğer varlıklar hesabı altında kayıtlara alınmıştır.

Şirketimiz payı %99 olan Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Pendik İş Ortaklığı ile T.C. İller Bankası A.Ş. arasında imzalanan Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi kapsamında İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mahallesi 10510 Ada 1 Parsel ve 10299 Ada 3 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projeye ilişkin inşaat yapı ruhsatı Nisan 2023 içinde alınmıştır.

26. 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 itibariyle SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2023 (TL)**	**31.12.2022 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.504.655	1.894.001
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.777.410	5.505.713
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	580.024	574.499
	Diğer Varlıklar		1.971.573	1.336.210
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**10.833.662**	**9.310.423**
E	Finansal Borçlar	Md.31	420.591	407.880
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.918.034	5.847.763
	Diğer Kaynaklar		4.495.037	3.054.780
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**10.833.662**	**9.310.423**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2023 (TL)**	**31.12.2022 (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)	494.359	521.528
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)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	349.260	306.705
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	92.650	92.650
	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2023 (TL)**	**31.12.2022 (TL)**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	63%	59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	19%	27%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	13%	12%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1%	1%

27. DİĞER HUSUS

Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı durumunda etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkânı söz konusu olabilecektir. Şirket, 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolarını hazırlarken devam eden savaşın finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.