KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARİYLE
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

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

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21-22
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	23
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	23
DİPNOT 7	STOKLAR	24
DİPNOT 8	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	25
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	26
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	27
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-35
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	36-37
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR	38
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	40
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	40
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	41
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP	41
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-51
DİPNOT 25	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52-53
DİPNOT 26	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	*4*	401.043	716.240
Finansal yatırımlar	*5*	928.532	21.212
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*23*	15.533	14.683
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	262.228	239.255
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		172	237
Stoklar	*7*	1.309.787	862.525
Peşin ödenmiş giderler			
- Peşin ödenmiş giderler - İlişkili olmayan taraflar	*9*	124.477	25.727
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		77	1.030
Diğer dönen varlıklar			
- Diğer dönen varlıklar - İlişkili olmayan taraflar	*8*	83.686	57.356
Toplam dönen varlıklar		**3.125.535**	**1.938.265**
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	*11*	207.465	205.666
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	*12*	831.062	831.062
Maddi duran varlıklar	*13*	15.170	14.409
Maddi olmayan duran varlıklar	*13*	56	46
Toplam duran varlıklar		**1.053.753**	**1.051.183**
Toplam varlıklar		**4.179.288**	**2.989.448**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	*10*	14.440	17.204
Kiralama işlemlerinden borçlar	*10*	40	--
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*23*	48.079	43.271
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	358.673	28.574
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	*15*	1.309	1.227
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*23*	4	369
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		3.815	6.647
Ertelenmiş gelirler			
- Ertelenmiş gelirler - İlişkili olmayan taraflar	*9*	952.986	1.119.421
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	*15*	374	362
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
- Diğer kısa vadeli yükümlülükler - İlişkili olmayan taraflar		--	--
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**1.379.720**	**1.217.075**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- Uzun vadeli banka kredileri	*10*	851	3.373
Kiralama işlemlerinden borçlar	*10*	--	153
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*14*	943	1.078
- Diğer karşılıklar	*14*	5.061	6.226
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**6.855**	**10.830**
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	*16*	1.395.000	620.000
Hisse senedi ihraç primleri	*16*	128.789	128.601
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	*16*	(454)	(718)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	*16*	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları	*16*	995.567	448.135
Net dönem karı (zararı)		255.718	547.432
Toplam özkaynaklar		**2.792.713**	**1.761.543**
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		**4.179.288**	**2.989.448**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2021
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	420.332	34.331
Satışların maliyeti (-)	3	(158.114)	(28.164)
Brüt kar		**262.218**	**6.167**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(34.044)	(476)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(11.292)	(5.288)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	16.477	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(1.677)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	4.339	6.247
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(16.129)	(3.172)
Faaliyet karı		**219.892**	**3.478**
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından paylar	11	1.811	3.132
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		**221.703**	**6.610**
Finansman gelirleri	21	79.345	24.876
Finansman giderleri (-)	21	(45.330)	(4.202)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**255.718**	**27.284**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)		**--**	**--**
Dönem vergi gideri (-)		--	--
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)		--	--
Net dönem karı		**255.718**	**27.284**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022
Net dönem karı		**255.718**	**27.284**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları	*15*	264	(31)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		--	--
Diğer kapsamlı gelir (gider)		**264**	**(31)**
Toplam kapsamlı gelir		**255.982**	**27.253**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler		Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	**Pay ihraç primleri/iskontoları**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları -/kazançları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış değerler**	**Geçmiş yıllar karları**	**Net dönem karı**	**Toplam özkaynaklar**
01.01.2021 itibarıyla bakiye	**620.000**	**128.601**	**(128)**	**18.093**	**461.045**	**(12.910)**	**1.214.701**
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	(12.910)	12.910	**--**
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(31)	--	--	27.284	**27.253**
31.03.2021 itibarıyla bakiye	**620.000**	**128.601**	**(159)**	**18.093**	**448.135**	**27.284**	**1.241.954**
01.01.2022 itibarıyla bakiye	**620.000**	**128.601**	**(718)**	**18.093**	**448.135**	**547.432**	**1.761.543**
Sermaye artırımı	775.000	188	--	--	--	--	**775.188**
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	547.432	(547.432)	**--**
Toplam kapsamlı gelir	--	--	264	--	--	255.718	**255.982**
31.03.2022 itibarıyla bakiye	**1.395.000**	**128.789**	**(454)**	**18.093**	**995.567**	**255.718**	**2.792.713**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2021
Dönem karı		**255.718**	**27.284**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	*13*	1.022	898
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler, net	*6*	66	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	*15*	207	65
Menkul kıymet değerleme farkları ile ilgili düzeltmeler	*20*	(14.800)	--
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	*15*	12	113
Dava ve/veya ceza karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	*19*	(1.164)	--
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*21*	(5.573)	(18.707)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*21*	444	1.579
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	*19*	(2.416)	(21)
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	*19*	3.380	108
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	*11*	(1.811)	(3.132)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(232)	2.729
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden sağlanan nakit akışı		**234.853**	**10.916**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklar		(27.268)	2.238
Ticari borçlar		337.323	(36.388)
Stoklar		(447.262)	(61.632)
İşletme sermayesinde diğer değişimler		(293.322)	106.443
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	*15*	(123)	(30)
A-İşletme faaliyetlerinden elde kaynaklanan nakit girişleri (çıkışları)		**(195.799)**	**21.547**
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları:			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	(1.778)	(6.939)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*13*	(15)	(5)
Finansal yatırımlardaki değişimler		(892.520)	--
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		**(894.313)**	**(6.944)**
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Sermaye artışı		775.000	--
Sermaye artışı sırasında gerçekleşen ihraç primi		188	--
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(5.399)	(11.152)
Ödenen faiz		(387)	(1.541)
Alınan faiz		5.573	18.707
C-Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit girişleri		**774.975**	**6.014**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C+D)		**(315.137)**	**20.617**
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	*4*	716.113	428.371
31 Mart itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	*4*	**400.976**	**448.988**

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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 2022 tarihi itibariyle, Şirket'in personel sayısı 59 kişidir (31 Aralık 2021: 60 kişi).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik 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, 31 Aralık 2012 tarihinde Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesini 75.150.000 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 Anonim Şirketi - Biskon Yapı Anonim Şirketi Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ("Kiler GYO – Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi"), Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Biskon Yapı Anonim Şirketi Kartal Projesi Ortak Girişimi (Kiler GYO – Biskon Yapı Kartal Ortak Girişimi"), Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Biskon Yapı Anonim Şirketi Beşiktaş Abbasağa Projesi Ortak Girişimi (Kiler GYO – Biskon Yapı Abbasağa Ortak Girişimi")ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Biskon Yapı Anonim Şirketi Pendik Dolayoba Ortak Girişimi ("Kiler GYO – Biskon Yapı Pendik Ortak Girişimi") ünvanlı dört adet adi ortaklığı mevcuttur.

Finansal tabloların onaylanması:
Şirket'in 31 Mart 2022 tarihli ara dönem özet finansal tabloları 5 Mayıs 2022 tarihinde 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, muhasebe kayıtlarını ve yasal defterlerini Türkiye'de yürürlükte bulunan ticari ve mali mevzuatı esas alarak TL olarak tutmakta ve finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

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 2021 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 2021 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.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihine kadar uygulanan TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ve gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar içindeki binalar ve finansal yatırımlar dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

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

		Sermayedeki pay oranı			
Müşterek yönetime tabi ortaklık	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**31 Mart 2022**	**31 Aralık 2021**	**Oy kullanım gücü**	**Ana faaliyeti**
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 teşebbüsler, 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 Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi, Kiler GYO - Biskon Yapı Kartal Ortak Girişimi, Kiler GYO - Biskon Yapı Abbasağa Ortak Girişimi ve Kiler GYO - Biskon Yapı Pendik Ortak Girişimi ünvanlı dört adet adi ortaklığı mevcuttur. Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar " uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki ara dönem özet 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 ara dönem özet finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde pandemi olarak ilan edilen COVID-19 salgını dünya çapında faaliyetlerde aksaklıklara yol açmaya ve ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemeye devam etmektedir. Bunun sonucunda, varlık fiyatları, likidite, döviz kurları ve faiz oranları gibi bir çok alanda pandeminin etkileri devam etmekte ve geleceğe ilişkin belirsizlikler devam etmektedir. Pandeminin etkisinin dünyada ve Türkiye'de, 2020 ve 2021 yıllarında olduğu gibi 2022 yılında da ekonomik faaliyetlerde olumsuz etkiler yaratabileceği değerlendirilmektedir.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihli ara dönem özet finansal tablolarını hazırlarken Covid-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Mart 2022 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında, Şirket yönetiminin raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını etkileyecek, finansal duurm tablosu tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülükler ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla 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 duurm 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 2022 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal duurm tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. 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 tahmin 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 doğan 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 muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

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

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans 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.

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

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

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", "ticari alacaklar", ve "borçlanma senetleri" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan 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 ve borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

	Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15

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

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını 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 hasılatın maliyeti altında muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermekte olup bu tür harcamalar "Satışların maliyeti" hesabı altında sunulmaktadır.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun 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 bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31.03.2022
Döviz Alış	
ABD$	14,6371
EURO	16,2855
GBP	19,1807
Döviz Satış	
ABD$	14,6635
EURO	16,3148
GBP	19,2807

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

İlişkili taraflar
Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

İzin karşılığı

Biriken ücretli izinler; mevcut döneme ilişkin hakların bütünüyle kullanılmaması halinde geleceğe taşınan ve gelecek dönem içerisinde kullanılabilen izinlerdir. Bu izinler giydirilmiş (diğer bir ifade ile çalışanlar, işten ayrılmaları halinde kullanmamış oldukları haklarına ilişkin nakit ödeme yapılmasını talep etme hakkına 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, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir.

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

GYO tebliğinin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen aktif toplamının azami %10'una kadar mevduat yatırımı yapabileceği hükmü 31 Mart 2022 tarihli finansal tablolara göre %24 (31 Aralık 2021: %24) olarak gerçekleşmiştir. 4 Şubat 2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu kararı gereği ilgili hükme uyum sağlaması için Şirket'e 30 Haziran 2022 tarihine kadar süre verilmiştir.

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, ara dönem özet finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibariyle hazırlanan ara dönem özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle hazırlanmış özet finansal durum tablosu ve 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, ara dönem özet özkaynak değişim tablosu ve ara dönem özet nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, ara dönem özet özkaynak değişim tablosu ve ara dönem özet nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari ara dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla, "İlişkili olmayan taraflara Peşin ödenmiş giderler – İlişkili olmayan taraflar" içinde muhasebeleştirilen 101.500 TL tutarındaki Beşiktaş Abbasağa arsası için verilen arsa bedeli ilk taksit ödemesi "stoklar" hesabında inşaa süreci başlayacak Beşiktaş Abbasağa inşaat ve arsa maliyetlerine sınıflandırılmıştır.**2.9. Finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve yorumlar**

(a) 2022 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar, değişiklikler veya yorumlar aşağıda özetlenmiştir. Şirket, bu standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" – Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16'da değişiklikler yapmıştır. Değişikliklerle birlikte, işletmelerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. İşletmeler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir.

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

TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" – Ekonomik olarak dezavantajlı sözleşmeler: sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37'de değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan değişiklikler, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve "direkt ilgili maliyetlerin" dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

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

TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" – Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflar

KGK, Temmuz 2020'de, TFRS 3'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçeve'nin eski versiyonuna (Kavramsal Çerçeve 1989) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir.

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

TFRS 16 "Kiralamalar" – COVID 19 ile ilgili olarak kira ödemelerinde 30 Haziran 2021 tarihi sonrasında devam eden imtiyazlar
KGK, 7 Nisan 2021 tarihinde, 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlamış olduğu ve TFRS 16'da, COVID 19 pandemisi nedeniyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan değişiklikleri yayımlamıştır.
Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID 19 pandemisi ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID 19 pandemisinin etkilerinin önemli olarak devam etmesi nedenleriyle, KGK, kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.
Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2018 – 2020 Dönemi Yıllık İyileştirmeler
TFRS 1 "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması" – İlk uygulayan olarak iştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanacaktır.

TFRS 9 "Finansal Araçlar" – Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere, yalnızca borçlu ile borç veren arasında ödenen veya alınan ücretleri içerecektir.

TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" – Gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilendirmeler: Yapılan değişiklik ile, işletmelerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde, vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırılmıştır.

Değişikliklerin 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 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 Sunumu" – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılması
KGK, 12 Mart 2020'de, TMS 1'de değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, yükümlülüklerin uzun ve kısa vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" hükümlerine göre geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklikler, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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.

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 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. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

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 2022 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap döneminde raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

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
Diğer gelirler	90	--	90	--
Eyüpsultan Göktürk Arsası	--	--	--	341.000
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Referans Beylikdüzü)	--	--	--	239.242
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	212.524
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	116.893
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	105.099
Marmaris Arsası	--	--	--	36.042
Referans Başakşehir	--	(1.174)	(1.174)	22.861
Beylikdüzü E-5 Yanı Arsa	--	--	--	5.132
Referans Kordonboyu Projesi	--	--	--	727
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	177
	420.332	**(158.114)**	**262.218**	**2.140.849**

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesaplarını içermektedir.

(**) 2022 yılı içinde yansıyan ve satışı önceki dönemde gerçekleşen birimlere ilişkin ek inşaat maliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Mart 2021 tarihi itibariyle ve aynı tarihte sona eren üç ayluk ara hesap döneminde raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	4.926	--	4.926	362.008
Zonguldak AVM Projesi	317	--	317	130.898
Sapphire Rezidans	113	--	113	39.300
Marmaris Arsası	--	--	--	35.368
Beylikdüzü E-5 Yanı Arsa	--	--	--	5.132
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.373	(338)	1.035	398
Referans Kartal Towers Projesi	22.134	(22.867)	(733)	98.049
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	75.861
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	221.026
Referans Kordonboyu Projesi	5.382	(4.959)	423	12.831
Referans Başakşehir	--	--	--	181.152
Referans Beylikdüzü	--	--	--	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)				4.221
Diğer gelirler	86	--	86	--
	34.331	**(28.164)**	**6.167**	**1.170.260**

(*) "Yatırım harcamaları" finansal tablolarda "Stoklar" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesaplarını içermektedir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Raporlama tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2022	31.12.2021
Kasa	32	166
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	11	156.863
- Vadesiz YP mevduat	385.921	547.702
- Vadesiz TL mevduat	15.079	11.509
	401.043	**716.240**
Bloke tutarlar	(67)	(127)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	**400.976**	**716.113**

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Nisan 2022 olup ortalama faiz oranları TL için %17-22, ABD Doları ve Avro için %1-2'dir (31 Aralık 2021: Ocak 2022 vadeli; TL %17-22, ABD Doları ve Avro %1-2).

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2022	31.12.2021
Finansal yatırımlar		
Kur korumalı mevduat hesapları	580.253	--
Hisse senedi yatırım fonları	322.522	--
Sukuk yatırım fonları	22.040	21.212
Diğer yatırım fonları	3.717	--
	928.532	**21.212**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacaklar, Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15.533	14.683
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	266.426	261.660
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	158.354	140.081
	440.313	**416.424**
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(162.552)	(162.486)
	277.761	**253.938**

	2022	**2021**
Açılış bakiyesi, 1 Ocak (*)	**162.486**	**478**
Dönem içerisinde ayırılan karşılıklar	66	--
Tahsilatlar	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**162.552**	**478**

(*) 2021 yılının son çeyrek döneminde, İhlas Marmama 4 projesinde yaşanan gecikme nedeniyle İhlas Marmara Rvleri Ortak Girişimi'ne gecikme cezası, faiz ve cezai şartlar için toplam 161.422 TL tutarında fatura düzenlenmiş ve gelir kaydedilmiştir. Aynı dönemde, ilgili tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmış ve gider kaydedilmiştir.

Kısa vadeli ticari borçlar	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	48.079	43.271
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	340.455	22.081
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	18.218	6.493
	406.752	**71.845**

7. STOKLAR

	31.03.2022	31.12.2021
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	674.638	749.786
Tamamlanan konutlar	252.975	71.587
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	382.174	41.152
	1.309.787	**862.525**

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2022	31.12.2021
Referans Bahçeşehir Projesi (*)	197.900	--
Referans Kartal Towers Projesi	31.310	49.028
Referans Başakşehir	22.861	21.774
Referans Kordonboyu Projesi	727	727
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	177	58
	252.975	**71.587**

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Eyüpsultan Göktürk Arsası (**)	341.000	--
Marmaris Arsası	36.042	36.020
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	5.132	5.132
	382.174	**41.152**

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2022	31.12.2021
Referans Beylikdüzü	239.242	108.059
Referans Kartal Loca Projesi	212.524	174.878
Pendik Dolayoba Projesi (**)	116.893	--
Beşiktaş Abbasağa Projesi	105.099	102.603
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	880	381
Referans Bahçeşehir Projesi	--	363.865
Referans Başakşehir Projesi	--	--
	674.638	**749.786**

(*) 2022 yılı içinde teslim süreci başladığı için proje stokları tamamlanan konutlar bölümüne alınmıştır.
(**) 2022 yılı içinde ödemeleri gerçekleşmiştir.

31 Mart 2022 tarihi itibariyle stoklar için toplam sigorta bedeli 1.226.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.226.000 TL).

8. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31.03.2022	31.12.2021
Diğer dönen varlıklar		
Devreden katma değer vergisi	82.783	56.511
İş avansları	903	845
	83.686	**57.356**

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.03.2022	31.12.2021
Peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçi avansları	88.625	24.919
Peşin ödenen satış komisyonları (***)	31.669	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	1.010	808
Diğer avanslar	3.173	--
	124.477	**25.727**

	31.03.2022	31.12.2021
Ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar (*)	952.867	912.617
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları (**)	119	206.804
	952.986	**1.119.421**

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

(**) Şirket'in henüz teslim etmediği ve faturasını kestiği inşaat proje satışlarından oluşmakta olup, Bahçeşehir projesinde teslimlerin başlaması ile birlikte bakiyede önemli derecede azalış görülmüştür.

(***) Henüz teslim süreçleri tamamlanmamış bağımsız bölümlerin ön satışlarına istinaden satış acentelere yapılan peşin satış destek komisyonlarıdır.

10. FİNANSAL BORÇLAR

	31.03.2022	31.12.2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri		
- TL	14.440	17.204
Kiralama borçları		
- TL	40	--
	14.480	**17.204**
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri		
- TL	851	3.373
Kiralama borçları		
- TL	--	153
	851	**3.526**

Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2022	31.12.2021
TL banka kredileri	8,74%	9,14 %

Finansal borçların vade yapısı aşağıdaki gibidir:

12 aya kadar	14.480	17.204
1-5 yıl arası	851	3.526
	15.331	**20.730**

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.03.2022	31.12.2021
Şeker Gayrimenkul (*)	**207.465**	**205.666**

		Sermayedeki pay oranı			
Müşterek yönetime tabi ortaklık	**Kuruluş ve faaliyet yeri**	**31 Mart 2022**	**31 Aralık 2021**	**Oy kullanım gücü**	**Ana faaliyeti**
Şeker Gayrimenkul	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

Raporlama tarihleri itibariyle, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**205.666**	**122.261**
Cari dönem karından pay	1.811	3.132
Aktüeryal kazanç/kayıp (Dipnot 15)	(12)	7
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**207.465**	**125.400**

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden değerleme	31 Mart 2022
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire rezidans	80.386	--	--	--	--	80.386
Esenyurt lojistik merkezi projesi	588.814	--	--	--	--	588.814
Zonguldak AVM Projesi	161.862	--	--	--	--	161.862
	831.062	**--**	**--**	**--**	**--**	**831.062**

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden değerleme	31 Mart 2022
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Sapphire rezidans	39.300	--	--	--	--	39.300
Esenyurt lojistik merkezi projesi	362.008	--	--	--	--	362.008
Zonguldak AVM Projesi	130.898	--	--	--	--	130.898
	532.206	**--**	**--**	**--**	**--**	**532.206**

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2021 itibariyle açılış bakiyesi	**16.020**	**156**
Alımlar	6.939	5
	22.959	**161**
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2021 itibariyle açılış bakiyesi	**3.569**	**149**
Dönem gideri	896	2
	4.465	**151**
31 Mart 2021 itibariyle net defter değeri	**18.494**	**10**

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.03.2022	31.12.2021
Yıllık izin karşılığı	**374**	**362**

Uzun vadeli karşılıklar	31.03.2022	31.12.2021
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	**943**	**1.078**
Kıdem tazminatı karşılığı	943	1.078
Diğer uzun vadeli karşılıklar	**5.061**	**6.226**
Dava karşılığı (*)	5.061	6.226
	6.004	**7.304**

(*)Şirket aleyhine açılan 17 adet işçi ile 60 adet ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 5.061 TL (31.12.2021: 6.226 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 88 adet olup, 11 adedi lehte, 77 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 11 adet davanın 8 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 17 adedi işçi davası, 45 adedi çeşitli alacak ve tazminat davası, 3 adedi ticari ve diğer nitelikli dava ve 12 adedi de tapu geç teslimi ile ilgili davadır.

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

14.b Teminat, rehin ve ipotekler

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdadır:

	31.03.2022		31.12.2021	
	Döviz tutarı	**TL arşılığı**	**Döviz tutarı**	**TL karşılığı**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**840.526**		**448.529**	
- *TL*	840.526	840.526	448.529	448.529
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		**840.526**		**448.529**

	31.03.2022	**31.12.2021**
TRİ türü		
Üzerinde ipotek tesis edilen gayrimenkullerin piyasa değeri (*)	669.200	357.941
Teminat mektupları (**)	171.326	90.588
Toplam	**840.526**	**448.529**

(**) 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. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla; rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 669.200 TL (31 Aralık 2021: 357.941 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda kullanılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

(*) Cari raporlama döneminde verilen teminat mektuplarının önceki dönemine göre artışının temel nedeni, Kiler GYO'nun Eyüp Belediyesi ile T.C. İller Bankası'na sırasıyla Eyüp/Kemerburgaz arsası ile Pendik/Dolayoba projeleri için verilen toplam 93.238 TL tutarında süresiz teminat mektuplarıdır.

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler:

İstanbul Sapphıre Resıdence 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. 31 Mart 2022 tarihi itibariyle, Şirket'in Sapphire AVM ve Seyir Terası'ndaki paylarının tamamı devredilmiş olup; Sapphire Rezidans'daki Şirket'e ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

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. Şubat 2008'de inşaatına 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 Mağaza
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 Projesi
Kiler GYO ile Biskon Yapı arasında 04 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 tamamlanmış olup, 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 6.268m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 7 Aralık 2015 tarihli onaylı mimari projesine göre, proje kapsamında 18.000m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya 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 Projesi
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 Projesi
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 bağımsız bölüm satışları sürmekte olup raporlama tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi
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 bağımsız bölüm satışları sürmekte olup, raporlama tarihi itibariyle yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi
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 Projesi
İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m2 büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret 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 vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30 Haziran 2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış ve pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30 Ocak 2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede daire ve dükkanlar alıcılarına teslim edilmiş olup, 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 Konut Projesi (İhlas Marmara 4 Projesi)
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 10 Eylül 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır. Satış ve pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Devam eden projeler:

Referans Kartal Loca Projesi
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 numaralıarsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu1.870,75 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 Aeylül 2017 tarihinde alınmıştır.

Referans Bahçeşehir Projesi
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. Projede inşaat ve satış-pazarlama faaliyetlerine devam edilmektedir.
Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalara denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m² alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m² alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m^2 alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir. Projede inşaat faaliyetleri ve satış-pazarlama faaliyetleri sürmektedir. Projede bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimine başlanmıştır.

Referans Beylikdüzü Projesi
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 şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs2017 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. İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

Beşiktaş Abbasağa Arsası
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 TOKİ2ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek aatış toplam geliri'nin %14'ü TOKİ'ye verilecek olup, Şirket'in hasılat payı oranı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede TOKİ2ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Proje ve tasarım süreçleri sürmektedir.

Pendik Dolayoba Projesi
Kiler GYO, 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 "ihalesinin 2. ve nihai oturumuna katılmıştır. Yapılan ihalede arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak 3.111.111 TL, arsa satışı karşılığı banka payı gelir oranı olarak %25 ve arsa satışı karşılığı asgari banka payı geliri olarak 777.777 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiştir. 17 Ocak 2022 tarihinde, imzalanan arsa satış sözleşmesine uygun olarak, yine imza tarihinde arsa satışına ilişkin %15 oranında ilk taksit olan 116.666 TL tutarında ödemenin transferi İller Bankası'na gerçekleştirilmiştir.

Planlanan proje ve arsalar

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

Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel Projesi
Muğla,Marmaris, Ada Köyü Kızılkum Mevki 153 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazlar 23 Şubat 2021 tarihinde satın alınarak portföye dahil edilmiştir. Denize sıfır konumlanmış olan parseller üzerinde proje geliştirmek amacıyla plan ve tasarım süreçleri devam etmektedir.

Eyüpsultan Göktürk Arsası
Kiler GYO, Eyüpsultan Belediye Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul, Eyüpsultan Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 558 ada 2 parselinarsa satışı ihalesine katılmıştır. Yapılan ihalede arsa satışı karşılığı 341.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiştir.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31.03.2022	31.12.2021
Personele borçlar	962	839
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	347	388
	1.309	**1.227**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.03.2022	31.12.2021
Kıdem tazminatı karşılığı	943	1.078
	943	**1.078**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 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. Ödenecek kıdem tazminatı, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla aylık 10.848,59 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL).

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", Şirket'in 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, finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2022 tarihi itibariyle karşılıklar %3,76 (31 Aralık 2021: %3,76) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**1.078**	**356**
Hizmet maliyeti	207	65
Faiz maliyeti	57	37
Aktüeryal kazanç (kayıp)	(276)	38
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	(123)	(30)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**943**	**466**

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin aktüeryal etki detayı aşağıdaki gibidir

Aktüeryal kazanç (kayıp)	**2022**	**2021**
Kiler GYO	(276)	38
Şeker Gayrimenkul (Dipnot 11)	12	(7)
	(264)	**31**

İzin karşılığı yükümlülüğü

	31.03.2022	31.12.2021
İzin karşılığı yükümlülüğü	**374**	**362**

İzin karşılığı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**362**	**67**
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	12	113
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (-)	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	**374**	**180**

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	Pay oranı (%)		Tutar (TL)	
	31.03.2022	**31.12.2021**	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Kiler Holding A.Ş.	53,5439%	53,5439%	746.943	331.973
Nahit Kiler	0,1144%	0,1144%	1.594	709
Ümit Kiler	0,1144%	0,1144%	1.594	709
Vahit Kiler	0,1144%	0,1144%	1.594	709
Halka Açık Kısım	46,1129%	46,1129%	643.275	285.900
	100,0000%	**100,0000%**	**1.395.000**	**620.000**

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

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

Şirket'in 1.400.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000 TL olan ödenmiş sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 1.395.000 TL'ye çıkarılması için başlatılan işlemler 25 Şuat 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 775.188 TL nakit girişi sağlanmıştır. Yapılan bu sermaye artışı sonrası Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerde 1.395.000.000 adet paya bölünmüştür.

Paylara ilişkin primler / iskontolar

Hisse senedi ihraç primleri	88.452	88.264
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	128.789	**128.601**

Aktüeryal kayıp / kazançlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	**(454)**	**(718)**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler	**18.093**	**18.093**

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine 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/(zararları)

Geçmiş yıllar karları (zararları)	**995.567**	**448.135**

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

	01.01- 2022 31.03.2022	01.01. 2021- 31.03.2021
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	34.044	476
Genel yönetim giderleri	11.292	5.288
	45.336	**5.764**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Satış komisyon giderleri (*)	33.598	250
Reklam tanıtım giderleri	70	108
Diğer	376	118
	34.044	**476**
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	3.965	1.621
Vergi, resim ve harç giderleri	3.855	855
Ofis ve kiralama giderleri	1.051	359
Amortisman ve itfa payı	1.017	898
Abone ve aidat giderleri	460	881
Danışmanlık giderleri	291	81
Sigorta giderleri	252	170
Huzur hakkı giderleri	57	53
Bakım onarım giderleri	51	196
Diğer	293	174
	11.292	**5.288**

(*) Bahçeşehir projesinde teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla, ön satışlar sırasında peşin ödenen satış acentesi komisyonları kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere 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 Kurulu'na 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'nca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Ertelenmiş finansman geliri	2.416	21
Konusu kalmayan dava karşılıkları	1.188	--
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	516	--
Ceza ve tazminat gelirleri	--	5.890
Diğer	219	336
	4.339	**6.247**

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Bağış gideri	12.250	2.600
Ertelenmiş finansman gideri	3.380	108
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	278	--
Şüpheli alacak karşılık giderleri	65	--
Dava karşılık gideri	24	--
Diğer	132	464
	16.129	**3.172**

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Kur korumalı mevduat değer artışı	15.437	--
Sukuk fon değerlemeleri	1.040	--
	16.477	**--**

Yatırım faaliyetlerinden giderler	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Hisse senedi fon değerlemeleri	1.677	--
	1.677	**--**

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Kur farkı gelirleri	73.772	3.593
Faiz gelirleri	5.573	18.707
Diğer finansman gelirleri	--	2.576
	79.345	**24.876**

Finansman giderleri	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Kur farkı giderleri	40.514	475
Sermaye artırım bedeli (*)	2.278	--
Banka komisyon gideri	1.200	2.148
Faiz giderleri	444	1.579
Diğer finansman ve komisyon giderleri	894	--
	45.330	**4.202**

(*) Şirket'in 1.400.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000 TL olan ödenmiş sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 1.395.000 TL'ye çıkarılması için başlatılan işlemler 25 Şubat 2022 tarihinde tamamlanmış olup 775.188 TL nakit girişi sağlanmıştır. Bu işlemler sırasında katlanılan aracılık komisyonları dahil olmak toplam 2.278 TL maliyet gerçekleşmiştir.

22. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

	01.01.2022-31.03.2022	01.01.2021-31.03.2021
Net dönem kararı	255.718	27.284
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	947.222.222	620.000.000
Hisse başına kazanç (kayıp) (tamTL)	**0,2700**	**0,0440**

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Kiler Holding,Şirket'in ana hissedarı 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	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi	10.336	9.486
Şeker Gayrimenkul	5.197	5.197
	15.533	**14.683**

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Biskon Yapı	46.917	43.159
Kiler Holding	795	112
Kiler Tekstil	206	--
Kiler Lojistik	157	--
Diğer	4	--
	48.079	**43.271**

c-) İlişkili taraflara diğer borçlar	**31.03.2022**	**31.12.2021**
Gerçek kişi ortak bakiyesi	4	369
	4	**369**

d-) İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Gelirler	**01.01.2022-31.03.2022**	**01.01.2022-31.03.2022**
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi	720	317
Biskon Yapı	250	37
	970	**354**

Giderler	**01.01.2022-31.03.2022**	**01.01.2022-31.03.2022**
Biskon Yapı	44.970	1.207
Kiler Holding	1.118	3.852
Diğer	28	8
	46.116	**5.067**

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

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

Kredi riski

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31.03.2022	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**Banka mevduatı**	**Diğer**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.533	262.228	--	172	401.011	928.532
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	162.552	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(162.552)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.03.2022 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**15.533**	**262.228**	**--**	**172**	**401.011**	**928.532**

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31.12.2021	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**İlişkili taraflar**	**Diğer taraflar**	**Banka mevduatı**	**Diğer**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.683	239.255	--	--	716.074	21.212
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	162.486	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(162.486)	--	--	--	--
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31.12.2021 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**14.683**	**239.255**	**--**	**--**	**716.074**	**21.212**

Faiz oranı riski

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2022	**31.12.2021**
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonları	11	156.863
- Finansal yatırımlar	928.532	21.212
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri	15.291	20.577
- Kiralama işlemleri	40	153

Şirket'in raporlama tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmadığı için faiz değişimine ilişkin duyarlılık analiz tablosu sunulmasına gerek bulunmamaktadır.

31 Mart 2022 (%)	**ABD$**	**EURO**	**TL**
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	%17-%22
Finansal yatırımlar	--	--	%17-%22
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	--	--	8,74%

31 Aralık 2021 (%)	**ABD$**	**EURO**	**TL**
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	%17-%22
Finansal yatırımlar	--	--	%17-%22
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	--	--	9,14%

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.

Şirket'in finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.03.2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Finansal borçlar	15.331	15.858	5.693	9.244	921	--
Ticari borçlar	406.752	406.752	406.752	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.309	1.309	1.309			
Diğer borçlar	3.819	3.819	3.819	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**427.211**	**427.738**	**417.573**	**9.244**	**921**	**--**

31.03.2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Finansal borçlar	20.730	21.621	5.650	12.137	3.834	--
Ticari borçlar	71.845	71.845	71.845	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.227	1.227	1.227			
Diğer borçlar	7.016	7.016	7.016	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**100.818**	**101.709**	**85.738**	**12.137**	**3.834**	**--**

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

Döviz kuru riski

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

31 Mart 2022	ABD$	EUR	GBP	TL eşdeğeri
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	66.614	1.101	112	966.174
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**66.614**	**1.101**	**112**	**966.174**
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)	**66.614**	**1.101**	**112**	**966.174**
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 Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**66.614**	**1.101**	**112**	**966.174**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**66.614**	**1.101**	**112**	**966.174**
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 2021	ABD$	EUR	GBP	TL eşdeğeri
1. Ticari Alacaklar	1	--	--	14
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	39.487	1.283	112	547.702
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**39.488**	**1.283**	**112**	**547.716**
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**39.488**	**1.283**	**112**	**547.716**
10. Ticari Borçlar	5	--	--	65
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**5**	**--**	**--**	**65**
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**5**	**--**	**--**	**65**
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**39.483**	**1.283**	**112**	**547.651**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**39.483**	**1.283**	**112**	**547.651**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir.

	Kar (Zarar)		Özkaynaklar	
31 Mart 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	94.577	(94.577)	94.577	(94.577)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	**94.577**	**(94.577)**	**94.577**	**(94.577)**
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	1.826	(1.826)	1.826	(1.826)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	**1.826**	**(1.826)**	**1.826**	**(1.826)**
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	214	(214)	214	(214)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	**214**	**(214)**	**214**	**(214)**
Toplam (3+6+9)	**96.617**	**(96.617)**	**96.617**	**(96.617)**

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

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 itibarıyla, net finansal borç/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2022	**31.12.2021**
Toplam finansal yükümlülükler Dipnot 10)	15.331	20.730
Nakit ve nakit benzerleri Dipnot 4)	(401.043)	(716.240)
Finansal yatırımlar (menkul kıymetler dahil)	(928.532)	(21.212)
Net finansal borç	**(1.314.244)**	**(716.722)**
Özkaynaklar	2.792.713	1.761.543
Yatırılan sermaye	**1.478.469**	**1.044.821**
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	**(89)%**	**(69)%**

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

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

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

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

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler yılsonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine 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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31.12.2021 itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar – 31 Mart 2022	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar	--	--	928.532
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	831.062

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar – 31 Aralık 2021	**Seviye 1**	**Seviye 2**	**Seviye 3**
Finansal yatırımlar	--	--	21.212
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	831.062

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi 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**	**31.03.2022**	**31.12.2021**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.329.575	737.452
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.140.849	1.693.587
C1	İştirakler	Md.24/(b)	207.465	205.666
	Diğer Varlıklar		501.399	352.743
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**4.179.288**	**2.989.448**
E	Finansal Borçlar	Md.31	15.291	20.577
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	40	153
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4	369
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.792.713	1.761.543
	Diğer Kaynaklar		1.371.240	1.206.806
D	**Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar**	Md.3/(p)	**4.179.288**	**2.989.448**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2022**	**31.12.2021**
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)	991.942	725.777
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)	382.174	41.152
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	171.326	90.588
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	62.000
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	415.172	92.650

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2022	31.12.2021
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	2%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	51%	57%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	37%	32%
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)	9%	1%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md..31	7%	6%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	24%	24%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9,9%	3,1%

GYO tebliğinin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen aktif toplamının azami %10'una kadar mevduat yatırımı yapabileceği hükmü 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara göre %24 (31 Aralık 2021: %24) olarak gerçekleşmiştir. 4 Şubat 2022 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu kararı gereği ilgili hükme uyum sağlaması için Şirket'e 30 Haziran 2022 tarihine kadar süre verilmiştir.

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 2022 vtarihli ara dönem özet 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 2022 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.

Kiler GYO'nun, ödenmiş sermayesinin kayıtlı sermaye tavanına ulaşmış olması nedeniyle, kayıtlı sermaye tavanının 7.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin 2026 yılına kadar uzatılmasına ilişkin gerekli izinleri almak üzere yapmış olduğu başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31 Mart 2022 tarih ve 19340 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.

Kiler GYO, Eyüpsultan Belediye Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul, Eyüpsultan, Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 558 ada 3 parselin arsa satışı ihalesine katılmıştır. Yapılan ihalede arsa satışı karşılığı 277.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiştir.