

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.03.2021 TARİHLİ
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

| <u>İÇİNDEKİLER</u> | <u>SAYFA</u> |
|---|---------------------|
| ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)..... | 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 | 8-20 |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA | 21-22 |
| DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 23 |
| DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR | 23-24 |
| DİPNOT 6 STOKLAR..... | 24 |
| DİPNOT 7 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR | 25 |
| DİPNOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER..... | 25 |
| DİPNOT 9 FİNANSAL BORÇLAR..... | 26 |
| DİPNOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR | 27 |
| DİPNOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 28 |
| DİPNOT 12 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... | 29 |
| DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 30-35 |
| DİPNOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR..... | 36-37 |
| DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR..... | 38 |
| DİPNOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 39 |
| DİPNOT 17 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP | 39 |
| DİPNOT 18 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 39 |
| DİPNOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... | 40-42 |
| DİPNOT 20 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 43-44 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2021 | Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020 |
|---|--------------------------------|--|--|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 448.988 | 428.371 |
| Ticari alacaklar | | | |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 18 | 16.885 | 15.030 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 98.042 | 102.243 |
| Stoklar | 6 | 638.054 | 576.422 |
| Peşin ödenmiş giderler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 8 | 15.419 | 22.083 |
| Diğer dönen varlıklar | | | |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar | 7 | 45.518 | 38.922 |
| Toplam dönen varlıklar | | 1.262.906 | 1.183.071 |
| Duran varlıklar | | | |
| Ticari alacaklar | | | |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 18 | 2.132 | 2.132 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 10 | 125.400 | 122.261 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 532.206 | 532.206 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 18.494 | 12.451 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 12 | 5 | 7 |
| Toplam duran varlıklar | | 678.237 | 669.057 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.941.143 | 1.852.128 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

| | Dipnot referansları | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş 31.03.2021</i> | <i>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</i> |
|---|------------------------|--|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| -Banka kredileri | 9 | 28.897 | 32.298 |
| -Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 9 | 1.976 | 2.180 |
| Ticari borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar | 18 | -- | 26.689 |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | 27.735 | 37.455 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 14.a | 612 | 599 |
| Diğer borçlar | | | |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar | 18 | 9 | 677 |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | | 3.189 | 1.518 |
| Ertelenmiş gelirler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 8 | 607.620 | 502.291 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 280 | 253 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 670.318 | 603.960 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | | |
| -Banka kredileri | 9 | 14.065 | 18.883 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 13.a | 646 | 423 |
| -Diğer uzun vadeli karşılıklar | 13.a | 14.161 | 14.161 |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 28.872 | 33.467 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş sermaye | 15.a | 620.000 | 620.000 |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar) | 15.b | 128.601 | 128.601 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları | 15.c | (160) | (128) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 15.d | 18.093 | 18.093 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları | 15.e | 448.135 | 461.045 |
| Net dönem zararı | | 27.284 | (12.910) |
| Toplam özkaynaklar | | 1.241.953 | 1.214.701 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.941.143 | 1.852.128 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

| | Dipnot referansları | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2021 | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2020 |
|---|------------------------|--|--|
| Hasılat | 3 | 34.331 | 109.377 |
| Satışların maliyeti (-) | 3 | (28.164) | (54.807) |
| Brüt zarar / (kar) | | 6.167 | 54.570 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | | (476) | (4.767) |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (5.288) | (3.186) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | 6.247 | 2.708 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | | (3.172) | (3.474) |
| Esas faaliyet zararı / (karı) | | 3.478 | 45.851 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar | 10 | 3.132 | 496 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı) | | 6.610 | 46.347 |
| Finansman gelirleri | | 24.876 | 425 |
| Finansman giderleri (-) | | (4.202) | (31.529) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı | | 27.284 | 15.243 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri) | | -- | -- |
| Net dönem karı | | 27.284 | 15.243 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2021</i> | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2020</i> |
|--|--|--|
| Net dönem karı | 27.284 | 15.243 |
| Diğer kapsamlı gelirler / (giderler) <i>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş Diğer kapsamlı gelirler ya da giderler</i> | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlar/kayıplar | (32) | 112 |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | (32) | 112 |
| Toplam kapsamlı gelir | 27.252 | 15.355 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Ödenmiş sermaye | Pay ihraç primleri / iskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Aktüeryal kayıp / kazançlar | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar | | Toplam özkaynaklar |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | | | | | Geçmiş yıllar kar / zararları | Net dönem karı / zararı | |
| 01.01.2020 itibariyle bakiye | 124.000 | 126.511 | | (77) | 18.093 | 908.683 | (447.638) | 729.572 |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | -- | (447.638) | 447.638 | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | -- | -- | 112 | -- | -- | -- | 15.243 | 15.355 |
| 31.03.2020 itibariyle bakiye | 124.000 | 126.511 | | 35 | 18.093 | 461.045 | 15.243 | 744.927 |
| 01.01.2021 itibariyle bakiye | 620.000 | 128.601 | | (128) | 18.093 | 461.045 | (12.910) | 1.214.701 |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | -- | (12.910) | 12.910 | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | -- | -- | (32) | -- | -- | -- | 27.284 | 27.252 |
| 31.03.2021 itibariyle bakiye | 620.000 | 128.601 | | (160) | 18.093 | 448.135 | 27.284 | 1.241.953 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK DÖNEME AİT
AİT ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | <i>Bağımsız Denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2021 | <i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i> 01.01.- 31.03.2020 |
|--|------------------------|--|--|
| Net dönem karı | | 27.284 | 15.243 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12 | 898 | 168 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net | 5 | -- | 900 |
| Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler | 14.b | 65 | 58 |
| İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net | 14.c | 113 | (4) |
| Dava karşılığına ilişkin düzeltmeler | | -- | 720 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | | (18.707) | (406) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 1.579 | 27.705 |
| Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri | | (21) | (935) |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri | | 108 | 218 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | 10 | (3.132) | (496) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 2.729 | 4.072 |
| Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri | | 10.916 | 47.243 |
| Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 2.238 | 55.470 |
| Stoklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (61.632) | (55.508) |
| Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (36.388) | (2.994) |
| İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 106.438 | (7.714) |
| Ödenen kıdem tazminatları | 14.b | (30) | (39) |
| Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları | | 21.542 | 36.458 |
| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12 | (6.939) | (1.146) |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi | | -- | 323 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları | | (6.939) | (823) |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net | | (11.152) | (45.851) |
| Ödenen faiz | | (1.541) | (27.678) |
| Alınan faiz | | 18.707 | 406 |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | 6.014 | (73.123) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C) | | 20.617 | (37.488) |
| 1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri | 4 | 428.371 | 44.439 |
| | | 448.988 | 6.951 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 57 kişidir (31 Aralık 2020: 71).

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

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:

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

Müşterek Antlaşmalar:

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30.04.2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

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

2.2. Müşterek yönetime tabi teşebbüsler

Müşterek yönetime tabi teşebbüsler, stratejik finansman ve işletme politikası kararlarının Şirket’in ve diğer tarafların oybirliği ile karar gerektiren müşterek kontrole tabi ekonomik faaliyetlerdir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

2.3. Müşterek Anlaşmalar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. Para ölçüm ve raporlama birimi

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

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

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

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

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

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

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

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

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", direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

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

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

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Yıl

Yazılım ve programlar

3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olma 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

31.03.2021

Döviz alış

| | |
|--------|--------|
| ABD \$ | 8,3258 |
| EURO | 9,7688 |

Döviz satış

| | |
|--------|--------|
| ABD \$ | 8,3408 |
| EURO | 9,7864 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Şirket'in vergi durumu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi ("GYO") statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, KVK Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sifira 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

İzin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.9 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS / TFRS ve TMS / TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

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

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

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

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

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

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

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişiklik yayımlandığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır.

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

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

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (UMS 37'de yapılan değişiklik)

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

TFRS’deki iyileştirmeler

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

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2’ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu’nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma’da güncelleme yayımlamıştır. UMS 1’deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

| | 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 |
| Diğer gelirler | 86 | -- | 86 | -- |
| Sapphire rezidans | 113 | -- | 113 | 39.300 |
| Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel | -- | -- | -- | 35.368 |
| Beylikdüzü E-5 yanı arsası | -- | -- | -- | 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 Kartal Kordonboyu Projesi | 5.382 | (4.959) | 423 | 12.831 |
| Referans Başakşehir | -- | -- | -- | 181.152 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | -- | -- | -- | 4.016 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | -- | -- | -- | 4.221 |
| | 34.331 | (28.164) | 6.167 | 1.170.260 |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| | Hasılat | Satışların malİYeti | Brüt kar / (zarar) | Yatırım harcamaları (*) |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 4.156 | -- | 4.156 | 337.788 |
| Sapphire rezidans | 22 | -- | 22 | 26.438 |
| Zonguldak AVM Projesi | 690 | -- | 690 | 136.483 |
| Zonguldak Rezidans | 95 | (64) | 31 | -- |
| Diğer gelirler | 17 | -- | 17 | -- |
| Beylikdüzü E-5 yanı arsası | -- | -- | -- | 5.132 |
| Beylikdüzü Yakuplu arsası | -- | -- | -- | 258 |
| Referans Kartal Towers projesi | 104.397 | (54.743) | 49.654 | 151.843 |
| Referans Kartal Loca Projesi | -- | -- | -- | 70.257 |
| Referans Bahçeşehir Projesi | -- | -- | -- | 174.486 |
| Referans Kartal Kordonboyu Projesi | -- | -- | -- | 24.817 |
| Referans Başakşehir | -- | -- | -- | 33.982 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | -- | -- | -- | 4.016 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | -- | -- | -- | 2.916 |
| Bahçelievler Projesi | -- | -- | -- | 237 |
| | 109.377 | (54.807) | 54.570 | 968.653 |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kasa | 448 | 6 |
| Bankalar | | |
| - Vadeli mevduat | 434.517 | 425.322 |
| - Vadesiz mevduat | 14.023 | 3.043 |
| | 448.988 | 428.371 |

31.03.2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Nisan 2021 olup ortalama faiz oranları TL için %12, EURO için %1,2'dir (31.12.2020: Mart 2021 TL %10, EURO %2).

5. TİCARİ ALACAKLAR

Şirket'in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

| | | |
|--|----------------|----------------|
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 18 | 16.885 | 15.030 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 97.587 | 101.645 |
| Alınan çekler ve senetler | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri | 933 | 1.076 |
| | 115.405 | 117.751 |

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | (478) | (478) |
| | 114.927 | 117.273 |

Uzun vadeli ticari alacaklar

Cari hesap alacakları

| | | |
|--|-------|-------|
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 18 | 2.132 | 2.132 |
|--|-------|-------|

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2021 | 01.01.- 31.03.2020 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi, 01 Ocak | 478 | 2.158 |
| Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar | -- | 900 |
| Kapanış bakiyesi, 31 Mart | 478 | 3.058 |

6. STOKLAR

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tamamlanan konutlar | 111.278 | 126.474 |
| Üzerinde proje geliştirilecek arsalar | 40.500 | 5.132 |
| Yapım aşamasındaki inşaat projeleri | 486.276 | 444.816 |
| | 638.054 | 576.422 |

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir;

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi | 398 | 736 |
| Referans Kartal Towers Projesi | 98.049 | 107.948 |
| Referans Kordonboyu Projesi | 12.831 | 17.790 |
| | 111.278 | 126.474 |

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar aşağıdaki gibidir;

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel | 35.368 | -- |
| Beylikdüzü E-5 yanı arsa | 5.132 | 5.132 |
| | 40.500 | 5.132 |

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir;

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Referans Kartal Panorada Projesi | 75.861 | 74.280 |
| Referans Bahçeşehir Projesi | 221.026 | 197.226 |
| Referans Başakşehir | 181.152 | 165.073 |
| Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi (Marmara 5) | 4.016 | 4.016 |
| Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) | 4.221 | 4.221 |
| | 486.276 | 444.816 |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| Devreden KDV | 41.287 | 36.597 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.183 | 1.427 |
| Peşin ödenen stopaj giderleri | 620 | 615 |
| İş avansları | 60 | 147 |
| Diğer çeşitli alacaklar | 2.368 | 136 |
| | 45.518 | 38.922 |

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Peşin ödenmiş giderler | | |
| İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar | 14.974 | 21.544 |
| Peşin ödenen sigorta giderleri | 425 | 519 |
| Diğer | 20 | 20 |
| | 15.419 | 22.083 |
| Ertelenmiş gelirler | | |
| Alınan avanslar (*) | 416.191 | 327.555 |
| Gelecek aylara ait proje satış hasılatları (**) | 191.429 | 174.736 |
| | 607.620 | 502.291 |

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLAR

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | |
| Banka kredileri | | |
| - TL | 28.897 | 32.298 |
| Finansal kiralama borçları | | |
| - TL | 1.976 | 2.180 |
| | 30.873 | 34.478 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | |
| Banka kredileri | | |
| - TL | 14.065 | 18.883 |
| Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir; | | |
| TL banka kredileri | %13,42 | %13,42 |
| Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir: | | |
| 0-12 ay | 30.873 | 34.478 |
| 1-5 yıl | 14.065 | 18.883 |
| | 44.938 | 53.361 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket’in 31.03.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (*) | 125.400 | 122.261 |

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

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

| | 01.01.- 31.03.2021 | 01.01.- 31.03.2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 01 Ocak | 122.261 | 119.426 |
| Cari dönem kar / zararından pay | 3.132 | 496 |
| Aktüeryal Payı | 7 | 6 |
| Kapanış bakiyesi, 31 Mart | 125.400 | 119.928 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 01.01.2021 | Girişler | Çıkışlar | Transferler | Yeniden değerleme farkları | 31.03.2021 |
|--|----------------|----------|----------|-------------|----------------------------------|----------------|
| 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 |

| | 01.01.2020 | Girişler | Çıkışlar | Transferler | Yeniden değerleme farkları | 31.03.2020 |
|--|----------------|----------|----------|-------------|----------------------------------|----------------|
| Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| Sapphire rezidans | 20.153 | -- | -- | -- | -- | 20.153 |
| Esenyurt lojistik merkezi projesi | 337.788 | -- | -- | -- | -- | 337.788 |
| Zonguldak AVM Projesi | 136.483 | -- | -- | -- | -- | 136.483 |
| | 494.424 | -- | -- | -- | -- | 494.424 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| | Maddi duran Varlıklar | Maddi olmayan duran varlıklar |
|--|----------------------------------|--|
| Maliyet değeri | | |
| 1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi | 4.567 | 151 |
| Alımlar | 1.146 | -- |
| Çıkışlar | (511) | -- |
| | 5.202 | 151 |
| Birikmiş amortisman | | |
| 1 Ocak 2020 itibariyle açılış bakiyesi | 2.296 | 142 |
| Dönem gideri | 166 | 2 |
| Çıkışlar | (188) | -- |
| | 2.274 | 144 |
| 31 Mart 2020 itibariyle net defter değeri | 2.928 | 7 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

13.a Diğer uzun vadeli karşılıklar

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 646 | 423 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 466 | 356 |
| Yıllık izin karşılığı | 180 | 67 |
| Diğer uzun vadeli karşılıklar | 14.161 | 14.161 |
| Dava karşılığı (*) | 8.881 | 8.881 |
| Kartal arsa bedeli karşılığı (**) | 5.280 | 5.280 |
| | 14.807 | 14.584 |

(*) Şirket aleyhine açılan 14 adet işçi davasından 58 adet de ticari kaynaklı davalardan olmak üzere toplamda 8.881 TL (31.12.2020: 8.881 TL) tutarında muhtemel gerçekleşebilir bedeller üzerinden karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetim'i avukatları aracılığıyla yukarıda belirtilen 22.03.2019 tarihli ihtarnamede alıcının hukuka ve sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle satış bedelinin %10'unu teşkil eden 9.150 bin ABD\$ tutarındaki cezai şartın ve ilgili bağımsız bölümlerin kiraya verilememesi nedeniyle oluşan zararın 8.400 bin ABD\$ tazmin edilmesi hakkında alıcı ihtar edilmiştir. 19.02.2020 tarihli avukat mektubu yazısına göre, İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nde açılan davaya göre 3.000 bin ABD\$ asıl alacak ve 205 bin ABD\$ işlemiş faiz için icra takibi başlatılmıştır. Borçlu tarafından yapılan itiraz Şirket'e tebliğ edilmiştir. Alıcı ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri kapsamında haklı fesih bildiriminde bulunularak sözleşme feshedilmiş olup tahsilatı gerçekleşmeyen konutların tahsilatını güvence altında tutmak (teminatlandırmak) amacıyla, alıcıya tapusu devredilmeyen 42 adet rezidansın tasarruf hakkı şirkete geçmiştir. Sözleşme feshedildiğinden itirazın iptaline ilişkin Şirket tarafından dava açılmamıştır. Şirket'in bu sözleşme süresince mahrum kaldığı gelirlerini, cezai şartlarını ve diğer hukuki süreçlerini takip etmek ve neticelendirmek üzere 30.06.2020 tarihli Olağan Genel Kurul'un 14. gündem maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir. Yönetim Kurulu alıcı ile yapılan görüşmeler neticesinde söz konusu sözleşme ile 17.07.2018 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin ifa edilen kısmı ile sonlandırıp, Şirket hesabında kalan bakiyelerin cezai şart kabul edilerek, taraflar karşılıklı olarak birbirlerini ibra etmişlerdir.

Şirketin taraf olduğu toplam dava sayısı 114 adet olup, 20 adedi lehte, 94 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 20 adet davanın 17 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 33 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 46 adedi ticari nitelikli ve diğer nitelikli ve 15 adedi de tapu geç teslimi ile ilgilidir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.b Teminat, rehin ve ipotekler

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

| | 31 Mart 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|---|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | Döviz Tutarı | TL Karşılığı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | | 367.500 | | 329.291 |
| -TL | 367.500 | 367.500 | 292.588 | 292.588 |
| -ABD\$ | -- | -- | 5.000 | 36.703 |
| -EURO | -- | -- | -- | -- |
| B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -- | -- | -- | -- |
| Toplam | | 367.500 | | 329.291 |

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, AVM ve Seyir Terasi 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 Terasi yer almaktadır. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terasi, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. İstanbul'da ilk olmasının yanı sıra Türkiye'nin en yüksek seyir terası olma özelliğini de taşımaktadır. Alışveriş Merkezi toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

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

Beylikdüzü Çmarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı limanı ve şehir merkezine yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m., Ambarlı limanına 5,2 km. ve Atatürk havalimanına 10 km. mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 12 adet depo nitelikli bağımsız bölüm Kiler GYO mülkiyetindedir. İdari bina Zemin+6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise Zemin+2 kattan oluşmaktadır. Lojistik binanın 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri olup doluluk oranı %100'dür.

Ankara Dışkapı Mağaza

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

Referans Bakırköy Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m2 arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat tamamlanmış olup, satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibarıyla projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m2, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m2'dir. Toplam 257 adet Konut ve 73 adet ticari ünitelerden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır.

Zonguldak Alışveriş Merkezi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Referans Güneşli Projesi

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

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

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

Referans Kartal Towers Projesi

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

İnşai faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünitenin 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 04.11.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul İli, Kartal İlçesi Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding A.Ş.'nin mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirketimiz uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25.12.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede bağımsız bölüm satışları sürmekte olup Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03/08/2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde Yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup, yapı kullanma belgesi 27.01.2021 tarihinde alınmıştır.

Planlanan Projeler

Beylikdüzü E-5 Yanı Konut Projesi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel Projesi

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

Devam eden projeler

Referans Kartal Loca Projesi

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

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cephele konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir proje yapılması planlanmaktadır. Projede inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler GYO'ya ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m2 alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m2 alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m2 alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir. Projede inşaat faaliyetleri başlamıştır.

Referans Bahçeşehir Projesi

Kıptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi yer alan 25.920,50 m2 büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kıptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kıptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23.12.2019 Tarihinde Kıptaş' tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

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

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

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

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla Yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 Ada 17 Parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde alınmıştır. Projenin kat irtifakı tesisi 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat ve satış – pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devredilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, Arsa Sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir.

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

Referans Başakşehir Vadi Projesi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

14.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Personele borçlar | 445 | 451 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 167 | 148 |
| | 612 | 599 |

14.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

| | | |
|---------------------------|-----|-----|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 466 | 356 |
|---------------------------|-----|-----|

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.03.2021 tarihi itibarıyla 7.638,96 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2020 7.638,96 TL /yıl).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.03.2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.03.2021 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,74 (2020: %5,00) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2021 | 01.01.- 31.03.2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 01.01 | 356 | 307 |
| Hizmet maliyeti | 65 | 58 |
| Faiz maliyeti | 37 | 27 |
| Aktüeryal kazanç / (kayıp) | 38 | (105) |
| Dönem içerisindeki ödemeler (-) | (30) | (39) |
| Kapanış bakiyesi, 31 Mart | 466 | 248 |

14.c İzin karşılığı yükümlülüğü

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|------------|------------|
| İzin karşılığı yükümlülüğü | 180 | 67 |

İzin karşılığı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.03.2021 | 01.01.- 31.03.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 01.01 | 67 | 93 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 113 | -- |
| Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (-) | -- | (4) |
| Kapanış bakiyesi, 31 Mart | 180 | 89 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

15.a Ödenmiş Sermaye

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

| | Pay Oranı (%) | | Tutar (TL) | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.03.2021 | 31.12.2020 | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
| Kiler Holding A.Ş. | %53,1 | %53,1 | 328.973 | 328.973 |
| Nahit Kiler | %0,1 | %0,1 | 709 | 709 |
| Ümit Kiler | %0,1 | %0,1 | 709 | 709 |
| Vahit Kiler | %0,1 | %0,1 | 709 | 709 |
| Halka Açık Kısım | %46,6 | %46,6 | 288.900 | 288.900 |
| | %100,00 | %100,00 | 620.000 | 620.000 |

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

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

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Ödenmiş sermayesi her biri 1 TL itibarıyla 620.000.000 adet paya bölünmüştür.

15.b Paylara ilişkin primler / iskontolar

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

15.c Aktüeryal kayıp / kazançlar

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar | (160) | (128) |
|--|--------------|--------------|

15.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

15.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

17. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP

| | 01.01.- 31.03.2021 | 01.01.- 31.03.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Net dönem karı | 27.284 | 15.243 |
| Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 620.000.000 | 124.000.000 |
| Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam | 0,044 | 0,12 |

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

| a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Biskon Yapı A.Ş. | 675 | -- |
| Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. | 5.197 | 5.097 |
| Kiler Holding A.Ş. | -- | 184 |
| Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi | -- | -- |
| Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi | 3.578 | 2.656 |
| Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. | 7.435 | 7.093 |
| | 16.885 | 15.030 |
| b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi | 2.132 | 2.132 |
| c-) İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| Biskon Yapı A.Ş. | -- | 26.689 |
| d-) İlişkili taraflara diğer borçlar | | |
| Nahit Kiler | 9 | 677 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Döviz kuru riski

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

| 31 Mart 2021 | ABD\$ | EURO | TL eşdeğeri |
|---|--------------|-------------|--------------------|
| 1. Ticari alacaklar | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil) | 3 | 403 | 3.962 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 3 | 403 | 3.962 |
| 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) | 3 | 403 | 3.962 |
| 10. Ticari Borçlar | 64 | -- | 534 |
| 11. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 74 | -- | 616 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | 138 | -- | 1.150 |
| 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) | 138 | -- | 1.150 |
| 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) | (135) | 403 | 2.812 |
| 21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (135) | 403 | 2.812 |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| 31 Aralık 2020 | ABD\$ | EURO | TL eşdeğeri |
|---|--------------|-------------|------------------------|
| 1. Ticari alacaklar | 8 | -- | 59 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil) | 75 | 1 | 560 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | 1 | 9 |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3) | 83 | 2 | 628 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- |
| 8. Duran Varlıklar (5+6+7) | -- | -- | -- |
| 9. Toplam Varlıklar (4+8) | 83 | 2 | 628 |
| 10. Ticari Borçlar | 60 | 1 | 449 |
| 11. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 68 | -- | 499 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12) | 128 | 1 | 948 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16) | -- | -- | -- |
| 18. Toplam Yükümlülükler (13+17) | 128 | 1 | 948 |
| 19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | -- | -- | -- |
| 19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı | -- | -- | -- |
| 19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı | -- | -- | -- |
| 20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19) | (45) | 1 | (320) |
| 21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (45) | -- | (329) |
| 22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı | -- | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| | Kar/(Zarar) | | Özkaynaklar | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 31 Mart 2021 | | | | |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (112) | 112 | (112) | 112 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 3- ABD Doları net etki (1+2) | (112) | 112 | (112) | 112 |
| EURO kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 4- EURO net varlık/yükümlülüğü | 393 | (393) | 393 | (393) |
| 5- EURO riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 6- EURO net etki (4+5) | 393 | (393) | 393 | (393) |
| Toplam(3+6) | 281 | (281) | 281 | (281) |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 31 Aralık 2020 | | | | |
| ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (33) | 33 | (33) | 33 |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 3- ABD Doları net etki (1+2) | (33) | 33 | (33) | 33 |
| EURO kurunun % 10 değişmesi halinde: | | | | |
| 4- EURO net varlık/yükümlülüğü | 1 | (1) | 1 | (1) |
| 5- EURO riskinden korunan kısım (-) | -- | -- | -- | -- |
| 6- EURO net etki (4+5) | 1 | (1) | 1 | (1) |
| Toplam(3+6) | (32) | 32 | (32) | 32 |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31.03.2021 (TL) | 31.12.2020 (TL) |
|-----------|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 448.988 | 428.371 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 1.170.260 | 1.108.628 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | 125.400 | 122.261 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | -- | -- |
| | Diğer Varlıklar | | 196.495 | 192.868 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 1.941.143 | 1.852.128 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 42.962 | 51.181 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | -- | -- |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | 1.976 | 2.180 |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | -- | -- |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 1.241.953 | 1.214.701 |
| | Diğer Kaynaklar | | 654.252 | 584.066 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 1.941.143 | 1.852.128 |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31.03.2021 (TL) | 31.12.2020 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | -- | -- |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | -- | -- |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | -- | -- |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | -- | -- |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | 5.132 | 5.132 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | -- | -- |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | -- | -- |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | -- | -- |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | 62.000 | 62.000 |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | -- | -- |

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2021 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31.03.2021 (TL) | 31.12.2020 (TL) | Agari/Azami Oran |
|---|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | %3 | %3 | ≤%10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | %60 | %60 | ≥%51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | %30 | %30 | ≤%49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | %0 | %0 | ≤%49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | %0 | %0 | ≤%20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | %0 | %0 | ≤%10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | %4 | %4 | ≤%500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b) | %0 | %0 | ≤%10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | %0 | %0 | ≤%10 |