

**KİLER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01. – 30.09.2021 TARİHLİ  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO) .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZETNAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>6</b>
 <b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-19
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	20-21
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	21
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	21
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR .....	22
DİPNOT 7 STOKLAR.....	23
DİPNOT 8 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	24
DİPNOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	24
DİPNOT 10 FİNANSAL BORÇLAR.....	25
DİPNOT 11 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	26
DİPNOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	27
DİPNOT 13 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	28
DİPNOT 14 KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	29-34
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	35
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	36
DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	37
DİPNOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER .....	37
DİPNOT 19 PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP .....	37
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39-41
DİPNOT 22 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	42-43

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 30.09.2021</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	618.572	428.371
Finansal varlıklar	5	52.138	--
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	13.888	15.030
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	163.053	102.243
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.517	1.563
Stoklar	7	678.803	576.422
Peşin ödenmiş giderler			
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	128.887	22.063
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		1.011	--
Diğer dönen varlıklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	38.272	37.379
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>1.696.141</b>	<b>1.183.071</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	--	2.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	121.317	122.261
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	546.231	532.206
Maddi duran varlıklar	13	14.364	12.451
Maddi olmayan duran varlıklar	13	51	7
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>681.963</b>	<b>669.057</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.378.104</b>	<b>1.852.128</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU(BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30.09.2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Banka kredileri	10	19.885	32.298
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	1.147	2.180
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	20	76.161	26.689
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		40.218	37.455
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.a	1.241	599
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	20	--	677
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		15.637	1.771
Ertelenmiş gelirler			
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	737.096	502.291
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14.a	167	67
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>891.552</b>	<b>604.027</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Banka kredileri	10	5.844	18.883
-Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	10	153	--
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14.b	703	356
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	14.b	9.041	14.161
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>15.741</b>	<b>33.400</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş sermaye	16.a	620.000	620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16.b	128.601	128.601
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16.c	(346)	(128)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.d	18.093	18.093
Geçmiş yıllar karları veya zararları	16.e	448.135	461.045
Net dönem karı veya zararı		256.328	(12.910)
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.470.811</b>	<b>1.214.701</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.378.104</b>	<b>1.852.128</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.09.2021 VE 30.09.2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.01- 30.09.2021	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.01- 30.09.2020	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.07- 30.09.2021	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i> 01.07- 30.09.2020
Hasılat	3	493.450	192.301	421.609	76.676
Satışların maliyeti (-)	3	(280.540)	(109.870)	(229.591)	(50.957)
<b>Brüt kar</b>		<b>212.910</b>	<b>82.431</b>	<b>192.018</b>	<b>25.719</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(4.860)	(5.531)	(3.693)	(532)
Genel yönetim giderleri (-)		(23.265)	(8.544)	(7.024)	(2.625)
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler	18	25.461	--	25.461	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		19.627	5.932	12.299	2.435
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(22.131)	(7.433)	(11.565)	(2.613)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>207.742</b>	<b>66.855</b>	<b>207.496</b>	<b>22.384</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	11	(939)	3.654	3.419	2.739
<b>Finansman geliri öncesi faaliyet karı</b>		<b>206.803</b>	<b>70.509</b>	<b>210.915</b>	<b>25.123</b>
Finansman gelirleri		70.193	1.429	25.038	819
Finansman giderleri (-)		(20.668)	(53.832)	(13.083)	(3.133)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>256.328</b>	<b>18.106</b>	<b>222.870</b>	<b>22.809</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		--	--	--	--
<b>Net dönem karı</b>		<b>256.328</b>	<b>18.106</b>	<b>222.870</b>	<b>22.809</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.09.2021 VE 30.09.2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2021</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2020</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07- 30.09.2021</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 01.07- 30.09.2020</i>
<b>Net dönem karı</b>	<b>256.328</b>	<b>18.106</b>	<b>222.870</b>	<b>22.809</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirlere (gider)</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirlere ya da giderlere</b>				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(218)	174	(141)	91
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>	<b>(218)</b>	<b>174</b>	<b>(141)</b>	<b>91</b>
<b>Toplam kapsamlı gider</b>	<b>256.110</b>	<b>18.280</b>	<b>222.729</b>	<b>22.900</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.09.2021 VE 30.09.2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam öz kaynaklar
			Aktüeryal kayıp / kazançlar		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / zararı	
<b>01.01.2020 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>(77)</b>	<b>18.093</b>	<b>908.683</b>	<b>(447.638)</b>	<b>729.572</b>
Transferler	--	--	--	--	(447.638)	447.638	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	174	--	--	18.106	<b>18.280</b>
<b>30.09.2020 itibariyle bakiye</b>	<b>124.000</b>	<b>126.511</b>	<b>97</b>	<b>18.093</b>	<b>461.045</b>	<b>18.106</b>	<b>747.852</b>
<b>01.01.2021 itibariyle bakiye</b>	<b>620.000</b>	<b>128.601</b>	<b>(128)</b>	<b>18.093</b>	<b>461.045</b>	<b>(12.910)</b>	<b>1.214.701</b>
Transferler	--	--	--	--	(12.910)	12.910	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(218)	--	--	256.328	<b>256.110</b>
<b>30.09.2021 itibariyle bakiye</b>	<b>620.000</b>	<b>128.601</b>	<b>(346)</b>	<b>18.093</b>	<b>448.135</b>	<b>256.328</b>	<b>1.470.811</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.-30.09.2021 VE 30.09.2020 TARİHLERİNDE**  
**SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 01.01- 30.09.2020
<b>Net dönem karı</b>		<b>256.328</b>	<b>18.106</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	2.510	958
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	587	1.337
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler		436	219
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(64.124)	(1.382)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.597	46.575
Vadeli satışlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri		(16)	(1.062)
Vadeli alımlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri		11.380	260
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	939	(3.654)
Dava ve / veya ceza karşılıkları / (iptali)		159	791
Diğer karşılıklar / (iptaller) ile ilgili düzeltmeler		(6.505)	6
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	18	(23.463)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin net gerçekleştirilebilir değerindeki artış	18	(1.998)	--
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		2.826	4.072
<b>Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri</b>		<b>189.656</b>	<b>66.226</b>
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(62.897)	96.486
Stoklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(107.969)	(167.106)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		52.251	79.052
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		157.854	61.280
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(338)	(196)
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları</b>		<b>228.557</b>	<b>135.742</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(28.675)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(7.159)	(10.408)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.027)	--
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi	13	174	323
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akımları</b>		<b>(47.687)</b>	<b>(10.085)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(26.332)	(106.665)
Ödenen faiz		(10.561)	(46.548)
Alınan faiz		46.224	1.382
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>9.331</b>	<b>(151.831)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / azalış (A+B+C)</b>		<b>190.201</b>	<b>(26.174)</b>
<b>1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>428.371</b>	<b>44.439</b>
		<b>618.572</b>	<b>18.265</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 59 kişidir (31 Aralık 2020: 71).

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

**Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı:**

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

**Müşterek Antlaşmalar:**

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

**Finansal tabloların onaylanması:**

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Ekim 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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 serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermemesi nedeniyle Şirket’in 31 Aralık 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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi teşebbüsünün detayı aşağıdaki gibidir:

Müşterek yönetime tabi teşebbüs	Kuruluş ve Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı			Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020			

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, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Kartal Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Beşiktaş Abbasağa Ortak Girişimi ünvanlı üç farklı adi ortaklığı mevcuttur. Söz konusu adi ortaklıklar şirketin finansal tablolarına Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardı uyarınca oransal konsolidasyon yöntemi ile dahil edilmiştir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**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. 30 Eylül 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 yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK lisanlı ekspertiz firmalarından değerlendirme raporu almaktadır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

## 2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### Hasılat

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

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

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

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

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

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

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

### 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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

## **Finansal varlıklar**

### ***İş modeli değerlendirmesi***

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

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

#### **Diğer iş modelleri:**

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

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**Finansal varlık kategorileri**

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

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

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

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

**Ticari alacaklar / borçlar**

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Maddi duran varlıklar**

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

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

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

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar 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 oluştuğu 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 gündeyse Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

**Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

**Maddi olmayan duran varlıklar**

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

**Yıl**

Yazılım ve programlar

3-5

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**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 esasındaki 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.

**Kur değişiminin etkileri**

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

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

**30.09.2021**

***Döviz alış***

ABD \$	8,8785
EURO	10,2933
GBP	11,9175

***Döviz satış***

ABD \$	8,8945
EURO	10,3118
GBP	11,9797

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**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.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar**

*Kıdem tazminatı karşılığı*

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

*İzin karşılığı*

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

**Nakit ve nakit benzerleri**

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

**Nakit akış raporlaması**

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

**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi**

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine özet ait kar veya zarar tablosunu 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine özet ait kar veya zarar tablosu ile 1 Ocak - 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu ve özet özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait ilgili dönem özet finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı altında muhasebeleştirilen 280 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar "İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla, "Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin uzun vadeli karşılıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 67 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar "Çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklar" hesabına sınıflandırılmıştır.

**2.9. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**TFRS 16 'Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;**

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

**TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

**TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

**TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;**

bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

**TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;**

bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

**TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'**

bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir. Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

**TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,**

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

30 Eylül 2021 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Başakşehir	199.458	(193.236)	6.222	47.199
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	172.501	(6.698)	165.803	2.217
Referans Kartal Towers projesi	87.860	(67.964)	19.896	73.180
Referans Kordonboyu Projesi	16.185	(12.305)	3.880	3.896
Esenyurt lojistik merkezi projesi	13.956	--	13.956	362.008
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.415	(337)	1.078	177
Zonguldak AVM Projesi	1.479	--	1.479	130.898
Sapphire rezidans	357	--	357	53.325
Diğer gelirler	239	--	239	--
Beylikdüzü E-5 yanı arsası	--	--	--	5.132
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	129.607
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	301.113
Marmaris Arsası	--	--	--	35.955
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	105
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	--	--	--	80.222
	<b>493.450</b>	<b>(280.540)</b>	<b>212.910</b>	<b>1.225.034</b>

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.09.2021	31.12.2020
Kasa	27	6
Bankalar		
- Vadeli mevduat	535.104	425.322
- Vadesiz mevduat	83.441	3.043
<b>Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu</b>	<b>618.572</b>	<b>428.371</b>

30.09.2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının ortalama vadesi Kasım 2021 olup, ortalama faiz oranı TL için %18,5'dir (31.12.2020: Mart 2021 TL%12, EUR%1,2).

#### 5. FİNANSAL VARLIKLAR

Şirket	Ülke	Tutar	
		30.09.2021	31.12.2020
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen finansal varlıklar</b>			
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. (*)	Türkiye	52.138	--

(\*) Şirket'in borsada işlem gören gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen finansal varlığından Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş., en iyi alış fiyatı ile değerlendirilerek gerçeğe uygun değer tespiti yapılmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. TİCARİ ALACAKLAR**

Şirket’in tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 20	13.888	15.030
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	35.712	101.645
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	128.406	1.076
	<b>178.006</b>	<b>117.751</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.065)	(478)
	<b>176.941</b>	<b>117.273</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar, dipnot 20	--	<b>2.132</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
<b>Açılış bakiyesi, 01 Ocak</b>	<b>478</b>	<b>2.158</b>
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	587	1.337
Konusu kalmayan karşılıklar (-)	--	--
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül</b>	<b>1.065</b>	<b>3.495</b>



**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**7. STOKLAR**

	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Tamamlanan konutlar	124.452	126.474
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	41.087	5.132
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	513.264	444.816
	<b>678.803</b>	<b>576.422</b>

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir;

Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	177	736
Referans Kartal Towers Projesi	73.180	107.948
Referans Başakşehir	47.199	--
Referans Kordonboyu Projesi	3.896	17.790
	<b>124.452</b>	<b>126.474</b>

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar aşağıdaki gibidir;

Muğla İli Marmaris İlçesi 153 Ada 1-2 Parsel	35.955	--
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	5.132	5.132
	<b>41.087</b>	<b>5.132</b>

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir;

Referans Kartal Panorada Projesi	129.607	74.280
Referans Bahçeşehir Projesi	301.113	197.226
Referans Başakşehir	--	165.073
Beşiktaş Abbasağa Projesi	105	--
Yakuplu 482-88 Parsel Konut Projesi	80.222	4.016
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	2.217	4.221
	<b>513.264</b>	<b>444.816</b>

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR**

	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	38.007	36.597
İş avansları	247	167
Diğer çeşitli alacaklar	18	615
	<b>38.272</b>	<b>37.379</b>

**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar (*)	128.718	21.544
Peşin ödenen sigorta giderleri	169	519
	<b>128.887</b>	<b>22.063</b>

(\*) Tutarın önemli bir kısmı Beşiktaş Abbasağa (101.500 TL) ve Beylikdüzü 482-8 (7.500 TL) konut projesine ilişkin arsa maliyetleri için verilen avanslardan oluşmaktadır.

<b>Ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar (**)	512.955	327.555
Gelecek Aylara Ait Proje Satış Hasılatları (***)	224.141	174.736
	<b>737.096</b>	<b>502.291</b>

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
Banka kredileri		
- TL	19.885	32.298
Finansal kiralama borçları		
- TL	1.147	2.180
	<b>21.032</b>	<b>34.478</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri		
- TL	5.844	18.883
Finansal kiralama borçları		
- TL	153	--
	<b>5.997</b>	<b>18.883</b>
Banka kredilerinin ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir;		
TL banka kredileri	%9,14	%13,42
Finansal borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
0-12 ay	21.032	34.478
1-5 yıl	5.997	18.883
	<b>27.029</b>	<b>53.361</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Şirket'in 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	121.317	122.261

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

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
<b>Açılış bakiyesi, 01 Ocak</b>	<b>122.261</b>	<b>119.426</b>
Cari dönem kar / zararından pay	(939)	3.654
Diğer kapsamlı gelirden / giderden alınan pay	(5)	5
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül</b>	<b>121.317</b>	<b>123.085</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	30.09.2021
<b>Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Sapphire rezidans	39.300	12.027	--	--	1.998	53.325
Esenyurt lojistik merkezi projesi	362.008	--	--	--	--	362.008
Zonguldak AVM Projesi	130.898	--	--	--	--	130.898
	<b>532.206</b>	<b>12.027</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.998</b>	<b>546.231</b>

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

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

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

**13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	<b>Maddi duran Varlıklar</b>	<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2021 itibariyle açılış bakiyesi	16.020	156
Alımlar	7.107	52
Çıkışlar	(614)	--
Transferler	(2.720)	--
	<b>19.793</b>	<b>208</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
1 Ocak 2021 itibariyle açılış bakiyesi	3.569	149
Dönem gideri	2.502	8
Çıkışlar	(440)	--
Transferler	(202)	--
	<b>5.429</b>	<b>157</b>
<b>30 Eylül 2021 itibariyle net defter değeri</b>	<b>14.364</b>	<b>51</b>

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

30 Eylül 2021 tarihi itibariyle 2.510 TL (30.09.2020: 958 TL) tutarındaki maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri “Genel Yönetim Giderleri”ne eklenmiştir.

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

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

**14. KARŞILIKLAR, TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**14.a Diğer kısa vadeli karşılıklar**

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</b>		
Yıllık izin karşılığı	167	67

**14.b Diğer uzun vadeli karşılıklar**

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>703</b>	<b>356</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	703	356
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>9.041</b>	<b>14.161</b>
Dava karşılığı (*)	9.041	8.881
Diğer karşılıklar	--	5.280
	<b>9.744</b>	<b>14.517</b>

(\*) Şirket aleyhine açılan işçi ve ticari kaynaklı davalardan toplamda 9.041 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 98 adet olup, 23 adedi lehte, 75 adedi aleyhte yürütülen davalardır. Lehte yürütülen 23 adet davanın 20 adedi ticari alacak, 3 adedi ise imar planı değişikliğine ilişkindir. Aleyhte yürütülen davalardan 42 adedi işçi alacakları ve tazminatları ile ilgili, 18 adedi ticari 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.

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

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

**14.c Teminat, rehin ve ipotekler**

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		<b>472.493</b>		<b>329.291</b>
-TL	472.493	472.493	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	--	--	--	--
<b>Toplam</b>		<b>472.493</b>		<b>329.291</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2020: %0).



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

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

#### 14.d Proje bilgileri

##### Tamamlanan projeler

##### **İstanbul Sapphire Residence ve Alışveriş Merkezi**

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

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

##### **Beylikdüzü Çmavler**

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 6.268m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; proje kapsamında 18.000m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya&-restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

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

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

---

**Referans Güneşli Projesi**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Referans Başakşehir Vadi Projesi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan 8.607,80 m<sup>2</sup> 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 Karşılıklı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın Kat Karşılığı paylaşım oranı Vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilecek olan konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup inşaat ve satış – pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30.01.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede daire ve dükkanların alıcılara teslimine başlanmıştır.

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

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

---

**Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi**

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**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.

**Beşiktaş Abbasağa arsası**

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26/07/021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanılmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak yine aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 90 m<sup>2</sup>) ve 157 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m<sup>2</sup>) ve yine sözleşme kapsamında Beşiktaş İlçesi Vişnezade Mahallesi 723 Ada 2 Parsel sayılı arsa üzerinde de 14 Adet 3+1 (Bağımsız Bölüm Brüt Alanı 120 m<sup>2</sup>) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek İdare'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek Satış Toplam Geliri'nin %14'ü Toki'ye verilecek olup şirketimiz Hasılat Payı Oranı ise %86 olarak belirlenmiştir.

**Devam eden projeler**

**Referans Kartal Loca Projesi**

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

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola 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 arsalara denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler GYO'ya ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m<sup>2</sup> alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m<sup>2</sup> alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir. Projede inşaat faaliyetleri başlamıştır.

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

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

---

**Referans Bahçeşehir Projesi**

Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.'nin düzenlediği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesi'nde yer alan 25.920,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 Ada, 8 Parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşİ" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ile Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. arasında 08.06.2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşİ" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23.12.2019 Tarihinde Kiptaş' tan satın alınarak 99/100 arsa payı şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

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

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

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

**Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projesi**

İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 482 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsa malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 Ada 8 Parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16/07/2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, şirketimiz söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine Yüklenici sıfatı ile başlamıştır.İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje inşa edilmesi planlanmaktadır.

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

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

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR**

**15.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	30.09.2021	31.12.2020
Personele borçlar	857	451
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	384	148
	<b>1.241</b>	<b>599</b>

**15.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar**

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar**

Kıdem tazminatı karşılığı	703	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'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 30.09.2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 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. 30.09.2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,74 (31.12.2020: %3,74) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

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

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

**16. ÖZKAYNAKLAR**

**16.a Ödenmiş Sermaye**

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

	Pay Oranı (%)		Tutar (TL)	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Kiler Holding A.Ş.	%53,2	%53,1	329.973	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	%46,5	%46,6	287.900	288.900
	<b>%100,00</b>	<b>%100,00</b>	<b>620.000</b>	<b>620.000</b>

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.

**16.b Paylara ilişkin primler / iskontolar**

Hisse senedi ihraç primleri	88.264	88.264
Sermaye yedekleri	40.337	40.337
	<b>128.601</b>	<b>128.601</b>

**16.c Aktüeryal kayıp / kazançlar**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	<b>(346)</b>	<b>(128)</b>
--	--------------	--------------

**16.d Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Yasal yedekler	<b>18.093</b>	<b>18.093</b>
----------------	---------------	---------------

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

**16.e Geçmiş yıllar karları/(zararları)**

Geçmiş yıllar karları (zararları)	<b>448.135</b>	<b>461.045</b>
-----------------------------------	----------------	----------------

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

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

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

**18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER**

Gerçeğe uygun değerden kayıtlara alınan finansal varlıklardaki değer artışı	23.463	--	23.463	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışları	1.998	--	1.998	--
	<b>25.461</b>	<b>--</b>	<b>25.461</b>	<b>--</b>

**19. PAY BAŞINA KAZANÇ VE KAYIP**

Net dönem karı / (zararı)	256.328	18.106	222.870	22.809
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	620.000.000	124.000.000	620.000.000	124.000.000
<b>Hisse başına kazanç / (kayıp), TL-Tam</b>	<b>0,41</b>	<b>0,15</b>	<b>0,36</b>	<b>0,18</b>

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

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

**20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

<b>a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.	5.197	5.097
Kiler Holding A.Ş.	--	184
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Kartal Projesi	--	2.656
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	8.691	7.093
	<b>13.888</b>	<b>15.030</b>
<b>b-) İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Kiler GYO A.Ş. Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi Bahçeşehir Projesi	--	<b>2.132</b>
<b>c-) İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Biskon Yapı A.Ş.	75.955	26.689
Kiler Holding A.Ş.	--	--
Diğer	206	--
	<b>76.161</b>	<b>26.689</b>
<b>d-) İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Ortaklara borçlar	--	<b>677</b>



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

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

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal araçlar**

*Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları*

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

*Döviz kuru riski*

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

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>TL Eşdeğeri</b>
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	5.196	196	112	49.305
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>5.196</b>	<b>196</b>	<b>112</b>	<b>49.305</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>5.196</b>	<b>196</b>	<b>112</b>	<b>49.305</b>
10. Ticari Borçlar	54	--	--	482
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>54</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>482</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>54</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>482</b>
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	--	--	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>5.142</b>	<b>196</b>	<b>112</b>	<b>48.823</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu ( TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>5.142</b>	<b>196</b>	<b>112</b>	<b>48.823</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

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

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

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle 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
<b>30 Eylül 2021</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.546	(4.546)	4.546	(4.546)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>4.546</b>	<b>(4.546)</b>	<b>4.546</b>	<b>(4.546)</b>
<b>EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	202	(202)	202	(202)
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EURO net etki (4+5)</b>	<b>202</b>	<b>(202)</b>	<b>202</b>	<b>(202)</b>
<b>GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	134	(134)	134	(134)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>9- GBP net etki (4+5)</b>	<b>134</b>	<b>(134)</b>	<b>134</b>	<b>(134)</b>
<b>Toplam(3+6+9)</b>	<b>4.882</b>	<b>(4.882)</b>	<b>4.882</b>	<b>(4.882)</b>
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2020</b>				
<b>ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(33)	33	(33)	33
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(33)</b>	<b>33</b>	<b>(33)</b>	<b>33</b>
<b>EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	1	(1)	1	(1)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EURO net etki (4+5)</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>(32)</b>	<b>32</b>	<b>(32)</b>	<b>32</b>

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

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

**22. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

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

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2021 (TL)</b>	<b>31.12.2020 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	670.710	428.371
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.225.034	1.108.628
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	121.317	122.261
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	<b>Diğer Varlıklar</b>		361.043	192.868
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>2.378.104</b>	<b>1.852.128</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	25.729	51.181
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.300	2.180
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	1.470.811	1.214.701
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		880.264	584.066
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>2.378.104</b>	<b>1.852.128</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2021 (TL)</b>	<b>31.12.2020 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	49.305	--
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	41.087	5.132
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	113.088	15.088
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	62.000
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	173.455	122.261

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

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2021 (TL)</b>	<b>31.12.2020 (TL)</b>	<b>Agari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%3	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	%52	%60	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%33	%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)	%2	%0	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%10	%6	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%2	%0	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%7	%7	≤%10