

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-23
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	24-25
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR.....	26-27
DİPNOT 7	STOKLAR	27-28
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	28
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	28
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR.....	29
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	31-32
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	32
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33-38
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	38-40
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR	40-41
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	42
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42-44
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	45
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	45
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	46
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	46
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	46-47
DİPNOT 24	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	48
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	49-57
DİPNOT 26	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER ..	57
DİPNOT 27	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	57-58

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama	Denetim prosedürleri
<p>İlişikteki finansal tablolar, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişiklikler nedeniyle Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29'a göre yeniden düzenlenmiştir. TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden hazırlanan finansal tabloların raporlama tarihindeki ölçüm birimine göre ifade edilmesini gerektirmektedir. Buna göre, TMS 1 de "Finansal Tabloların Sunuluşu" önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamların ve/veya herhangi bir bilginin raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.</p> <p>Finansal tabloların TMS 29'a göre yeniden düzenlenmesinin Şirket'in finansman durumu ve finansal performansı üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Şirket yönetimi tarafından TMS 29'a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediği kontrol edilmiştir.- Parasal olmayan kalemlerin detayı ilgili muhasebe kayıtları ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir.- Hesaplamalarda kullanılan fiyat endeksleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Tüketici Fiyat Endeksi ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir.- Hesaplamaların matematiksel doğruluğu kontrol edilmiştir.- TMS 29'un uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Stoklar	Denetim prosedürleri
<p>31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan 9.077.288 bin TL tutarındaki stoklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Stokların denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir.- İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir.- Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.- Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Denetim prosedürleri
<p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 11.437.507 bin Türk Lirası'dır ("TL"). Yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan değerlendirme tutarları ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değerletmiş olup, finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirilmiştir. Bu nedenle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetimi tarafından atanan bağımsız değerlendirme kuruluşunun yetkinliği, yeterliliği ve bağımsızlığı değerlendirilmiştir.- Bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından kullanılan değerlendirme yöntemleri ve varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir.- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca, bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkileri ve diğer hususları ve, varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, Türk Ticaret Kanunu ile Şirket'in esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.



Grant Thornton

3. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, 28 Şubat 2025 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özcan Özbuğa'dır.

İstanbul, 28 Şubat 2025

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member Firm of Grant Thornton International



Park Plaza, Reşitpaşa Mahallesi
Eski Büyükdere Caddesi No. 14, Kat 10
Maslak, İstanbul

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	76.163	137.997
Finansal yatırımlar	5	839.697	2.418.789
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	14.047	55.355
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	729.281	2.757.023
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	5.646	1.168
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
Stoklar	7	9.077.288	10.827.908
Peşin ödenmiş giderler			
- Peşin ödenmiş giderler - İlişkili olmayan taraflar	9	707.646	1.559.658
- Peşin ödenmiş giderler - İlişkili taraflar		--	--
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		7.420	10.604
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	120.347	462.436
Toplam dönen varlıklar		11.577.535	18.230.938
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	1.493.578	1.563.220
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	11.437.507	9.957.332
Maddi duran varlıklar	13	147.599	157.008
Maddi olmayan duran varlıklar	13	153	301
Diğer duran varlıklar			
- Diğer duran varlıklar - İlişkili olmayan taraflar	8	608.177	--
Toplam duran varlıklar		13.687.014	11.677.861
Toplam varlıklar		25.264.549	29.908.799

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	10	193.627	352.146
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	343.920	266.507
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	757.896	440.471
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	15.160	6.904
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		18.981	25.794
Dönem vergisi yükümlülüğü	18	--	--
Ertelenmiş gelirler			
- Ertelenmiş gelirler - İlişkili olmayan taraflar	9	2.629.970	10.471.207
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	14	5.890	1.480
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.965.444	11.564.509
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredileri	10	188	208.641
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	171.611	386.169
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	6.892	3.716
- Diğer karşılıklar	14	19.498	20.831
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	2.518.754	--
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.716.943	619.357
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye düzeltme farkları	16	5.930.131	5.930.131
Hisse senedi ihraç primleri	16	1.989.270	1.989.270
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(2.683)	(2.153)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		--	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	301.912	277.075
Geçmiş yıllar karları	16	8.110.773	6.088.937
Net dönem karı		857.759	2.046.673
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		18.582.162	17.724.933
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Toplam özkaynaklar		18.582.162	17.724.933
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		25.264.549	29.908.799

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2023
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	8.714.476	338.482
Satışların maliyeti	3	(5.038.504)	(72.239)
Brüt kar		3.675.972	266.243
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(487.272)	(12.536)
Genel yönetim giderleri	17	(300.668)	(170.645)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	2.312.118	3.698.926
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(475.966)	(648.321)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	99.799	255.902
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(250.415)	(169.905)
Faaliyet karı		4.573.568	3.219.664
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından (zararından) paylar	11	(36.299)	211.749
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı		4.537.269	3.431.413
Finansman gelirleri	21	261.798	94.680
Finansman giderleri	21	(147.331)	(245.550)
Parasal kayıplar	24	(1.274.958)	(1.230.164)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.376.778	2.050.379
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(2.519.019)	(3.706)
Dönem vergi gideri	18	--	(3.706)
Ertelenmiş vergi gideri	18	(2.519.019)	--
Net dönem karı		857.759	2.046.673

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN

HESAP DÖNEMİNE AİT

DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01-31.12.2023
Net dönem karı		857.759	2.046.673
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	15	(795)	1.433
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	18	265	--
Diğer kapsamlı gelir		(530)	1.433
Toplam kapsamlı gelir		857.229	2.048.106

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse Senedi ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler/(giderler)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
01.01.2023 itibariyle bakiye	1.395.000	5.930.131	1.989.270	(3.586)	214.895	2.626.780	3.524.337	15.676.827
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	62.180	3.462.157	(3.524.337)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	1.433	--	--	2.046.673	2.048.106
31.12.2023 itibariyle bakiye	1.395.000	5.930.131	1.989.270	(2.153)	277.075	6.088.937	2.046.673	17.724.933
01.01.2024 itibariyle bakiye	1.395.000	5.930.131	1.989.270	(2.153)	277.075	6.088.937	2.046.673	17.724.933
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	24.837	2.021.836	(2.046.673)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(530)	--	--	857.759	857.229
31.12.2024 itibariyle bakiye	1.395.000	5.930.131	1.989.270	(2.683)	301.912	8.110.773	857.759	18.582.162

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023
Net dönem karı		857.759	2.046.673
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	32.014	29.781
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	192	234
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artış/azalışı ile ilgili düzeltmeler	12	(1.337.869)	(2.569.393)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	--	144
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	4.135	4.437
Menkul kıymet değerlendirme farkları ile ilgili düzeltmeler		(131.735)	280.420
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	15	5.067	861
Dava ve / veya ceza karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	19	5.766	12.383
Maddi duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler	20	--	(11.580)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(244.071)	(3.320)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21,19	147.687	218.935
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	19	93.255	19.519
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri	19	(12.498)	(226.891)
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(549.634)	(750.051)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	36.299	(211.749)
Parasal kazanç/kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(195.645)	57.118
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	2.519.019	3.706
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		1.229.741	(1.098.773)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		41.308	(35.849)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.999.791	(1.268.047)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		77.413	(186.445)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		22.110	959.415
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.750.620	(1.790.513)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.294)	(11.419)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		--	(1.194)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(6.813)	10.336
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(266.088)	(222.288)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		852.012	(797.068)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		8.256	3.927
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(7.841.237)	3.300.149
Bloke tutardaki artış (azalış)		296	(430)
Finansal yatırımlardaki değişimler		2.260.461	2.437.315
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.050)	(2.869)
Ödenen vergi	18	--	(3.706)
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		125.526	1.292.541

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(173.569)	(102.719)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(44)	(54)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		150.964	17.159
İştiraklerden elde edilen temettü	11	33.000	16.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(142.306)	(986.675)
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		(131.955)	(1.056.289)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net	10	(160.313)	(82.540)
Ödenen faiz	10	(138.867)	(138.765)
Alınan faiz		244.071	3.320
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(55.109)	(217.985)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(61.538)	18.267
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		(61.538)	18.267
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri	4	137.567	119.300
31 Aralık itibariyle nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	76.029	137.567

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Kiler GYO") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işleridir. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarih ve 7019 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. GYO statüsünü aldıktan sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Kiler Grubu çatısı altındadır ve Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana ortağı Kiler Holding Anonim Şirketi'dir ("Kiler Holding").

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı Şirket'in adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil olmak üzere 240 kişidir (31 Aralık 2023: 141 kişi).

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

Müşterek yönetime tabi ortaklık:

Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi ("Şeker Gayrimenkul") 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'un ticari ünvanı 30 Ekim 2003 tarihinde Pazar Taşımacılık ve Depolama Hizmetleri Limited Şirketi ve 13 Temmuz 2005 tarihinde Şeker Gıda Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi olarak değiştirilmiştir. 28 Eylül 2008 tarihinde, Şeker Gayrimenkul ana sözleşme değişikliğine gitmiştir. Şeker Gayrimenkul 28 Aralık 2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve alışveriş merkezi ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul, portföyünde 10 Ağustos 2012 tarihinde hizmete açılan Sera Kütahya Alışveriş Merkezi'ni barındırmaktadır. Şirket, Şeker Gayrimenkul'un %50 hissesini 75.150 Türk Lirası ("TL") bedelle ana ortağı Kiler Holding'den satın almıştır.

Müşterek anlaşmalar:

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

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

ünvanlı dört adet adi ortaklığı mevcuttur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi ("Kartal Projesi İş Ortaklığı"), 2023 yılı içerisinde az sayıda kalan gayrimenkul stoklarının satış sürecini tamamlamıştır. Şirket, Kartal Projesi İş Ortaklığı ile ilgili ilişkili taraf bakiyelerini karşılıklı olarak kapatmış olup, 31 Mayıs 2023 itibarıyla bu iş ortaklığı üzerindeki tüm payımı ilişkili tarafı olan KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi'ne, pay devir tarihi itibarıyla bu iş ortaklığının paylarını gerçeğe uygun değerinin nominal bedeline yakınlaştığı varsayımı altında nominal pay bedeli üzerinden devretmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları 28 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları ile dipnotları KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu" na uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, No. 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır.

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

	Sermayedeki pay oranı			Oy kullanım gücü	Ana faaliyet konusu
	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023		
Müşterek yönetime tabi ortaklık					
Şeker Gayrimenkul	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu düzenlemeyle birlikte, müşterek yönetime tabi ortaklıklar, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, finansal durum tablosunda, maliyete Şirket'in iştirakin net varlıklarındaki payına alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların faaliyet sonuçlarındaki payı kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

2.3. Müşterek anlaşmalar

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı ile birlikte kurmuş olduğu aşağıda sıralanan dört adet adi ortaklığı mevcuttur (31 Aralık 2023: dört adet iş ortaklığı). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

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

Dipnot 1'de pay devrine ilişkin detaylı bilgiler verilmiş olup, Kartal Projesi İş Ortaklığı'nın devir anına kadar olan cari dönem performansı Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden ve TL'nin 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe bin TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe bin olarak gösterilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümlerini uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü esas alınarak hazırlanması ve karşılaştırma amacıyla verilen önceki dönem finansal tabloların ve finansal bilgilerinde cari raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,4438	268%
31 Aralık 2022	1.128,45	2,3790	156%

TFRS, işlevsel para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya güncel maliyet yaklaşımına dayalı olsun olmasın, TMS 29 gerekliliklerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve geriye yönelik olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29'un temel prensibi, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para biriminde raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda bahsedilen yeniden düzenlemeler için uygulanan temel prosedürler aşağıda belirtilmiştir:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla güncel ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, işlem tarihinden veya, varsa, en son değerlendirme tarihinden itibaren genel bir fiyat endeksi kullanılarak raporlama tarihine kadar yeniden düzenlenir.
- Parasal kalemler halihazırda raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edildiklerinden yeniden düzenlenmezler. Genel olarak, parasal kalemler elde tutulan para ile para olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Bir endekse bağlı tahviller ve krediler gibi çeşitli anlaşmalarla fiyat değişikliklerine bağlanmış olan varlıklar ve yükümlülükler, raporlama dönemi sonundaki değerlerine getirilmelerini sağlamak amacıyla anlaşma şartları çerçevesinde yeniden düzenlenir.
- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlendirilmiş tutarlardan gösterilir. Her bir kalemin yeniden düzenlenmiş maliyeti veya amortisman düşülmüş yeniden düzenlenmiş maliyeti, tarihi maliyet ve birikmiş amortismanına genel bir fiyat endeksindeki elde etme tarihinden veya, varsa, en son değerlendirme tarihinden itibaren raporlama tarihine kadar olan sürede gerçekleşen değişimin etkisinin yansıtılmasıyla belirlenir. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, hammadde, ticari mallar, diğer satın alınmış stoklar, şerefiye, patent, ticari marka ve benzeri varlıklar satın alma tarihlerinden itibaren yeniden düzenlenir. Yarı mamuller ve mamuller satın alma ve üretim maliyetlerinin oluştuğu tarihlerden itibaren yeniden düzenlenir.
- Bir parasal olmayan kalemin yeniden düzenlenmiş değeri, eğer geri kazanılabilir tutarını aşılıyorsa, ilgili standartlar çerçevesinde azaltılır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tüm kalemlerinin raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edilmesi gerekir. Bu nedenle, amortisman ve itfa payı giderleri ile ertelenmiş vergi geliri veya gideri hariç olmak üzere, tüm gelir ve gider kalemleri işlem tarihlerinden raporlama tarihine kadar genel bir fiyat endeksinde gerçekleşen değişime göre yeniden düzenlenir.
- Net kar veya zarar üzerindeki kazanç veya kayıp (net parasal pozisyon karı veya zararı), kar veya zarara dahil edilerek ayrıca gösterilir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve, dolayısıyla, nakit akışlarının tüm kalemleri, işlemin kaynağının tarihinden itibaren ilgili dönüşüm katsayıları uygulanarak yeniden düzenlenir.

İşletmenin yüksek enflasyonun varlığını tespit ettiği raporlama döneminde, önceki dönemde yüksek enflasyon yaşanmamışsa, işletme ekonominin her zaman yüksek enflasyonlu olduğu varsayımıyla TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyetle ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, işletmenin finansal tablolarındaki en erken sunulan dönemin başındaki açılış finansal durumu, varlıkların edinildiği ve borçların gerçekleştirildiği veya üstlenildiği tarihten raporlama döneminin sonuna kadar enflasyon etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenir. Edinme veya gerçekleştirme tarihleri dışında belirli tarihlerde değerlendirme yapılan parasal olmayan kalemler için bu yeniden düzenleme, değerlemenin yapıldığı tarihlerden raporlama döneminin sonuna kadar olan enflasyon etkisini yansıtır.

2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- 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 satış gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu 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 finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken finansal durum tablosu tarihi 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 tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.
- 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple, dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlığının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.
- Şirket'in mevcut inşaat projeleri nedeniyle oluşan katma değer vergisi varlığının dönen ve duran varlıklar olarak sınıflandırılmasında, Şirket'in satış projeksiyonları dikkate alınmıştır. İlgili varsayım ve tahminlerde değişiklikler olması Şirket'in finansal tablolarını etkileyebilecektir.

2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

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

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- 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 muhtemel olmalıdır. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir. Şirket, bu projeler ile ilgili olarak alıcılardan avans almaktadır. ASKGP projelerinde de finansal durum tablosu tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya nihai kullanıcılar ile fiziki teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Kiralanan gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", doğrudan ilk madde ve malzeme maliyetlerini, projeye konu ile ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "Üzerinde projesi geliştirilecek arsalar" altında gösterilmektedir. "Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır rezidans ve konut projeleridir.

Stoklar, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş elde etme maliyeti ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleşirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Finansal varlıklar

İş modeli değerlendirmesi

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

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 arzi 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, kaldıraç özellikleri, ön ödeme ve uzatma şartları, Şirket'in belirtilen varlıkların nakit akışlarını talep etme hakkını kısıtlayan şartlar, paranın zaman değerini değiştiren özellikler gibi sözleşme koşullarını içermektedir.

Finansal varlık kategorileri

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi ve 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

“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, (i) sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da (ii) 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 ve ticari borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

	Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15
Makine, teçhizat ve ekipmanlar	3-10

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

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

Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı 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.

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmede yeniden düzenlenmiş elde etme 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 enflasyona göre reel olmayan finansman maliyetleri arındırılarak aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme ise 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 muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkule ilişkin hizmet giderleri ağırlıklı olarak işletme kira giderleri, bakım/onarım, ve sigorta giderlerini içermekte olup bu tür harcamalar kar veya zarar tablosunda sunulmaktadır.

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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, enflasyonun etkisine göre yeniden düzenlenmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, taahhütler ve koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in finansal durum tablosu 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 koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

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

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri, TMS 29 uyarınca belirlenen esaslara göre hesaplanan reel olmayan finansman maliyetleri düşüldükten sonra ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesine yönelik faaliyetlere uzun süreli ara verilen dönemler boyunca oluşan borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine ara verilir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve bakiyeler TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurlar esas alınmaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar finansal durum tablosu tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz alış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD\$" veya "USD")	35,2233
Euro ("EUR" veya "EURO")	36,7429
İngiliz Sterlini ("GBP")	44,2458
İsviçre Frankı ("CHF")	38,9510

Para birimi	Döviz satış
ABD\$	35,2868
EUR	36,8091
GBP	44,4765
CHF	39,2011

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen önemli olaylar dipnotlarda açıklanır.

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

Şirket'in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. GYO statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 numaralı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”, 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.9. Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar dışında bir önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

(a) 2024 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

2024 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler veya yorumlar aşağıda özetlenmiştir. Şirket, bu standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

KGK, Mart 2020’de, TMS 1’de değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, yükümlülüklerin uzun ve kısa vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” hükümlerine göre geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

TMS 1 uyarınca, bir yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılabilmesi için işletmenin bir yükümlülüğün ödemesini raporlama döneminden en az on iki ay sonraya erteleme hakkının bulunması ve söz konusu hakkın

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olması gerekmektedir. Ancak söz konusu erteleme hakkının kullanılabilmesi için kredi sözleşmesinde finansal rasyolarda belli oranların karşılanması ya da finansal performansa ilişkin artış kısıtları gibi bazı şartlar öngörülmüş olabilir. Bu doğrultuda TMS 1'de yapılan değişikliklerle, işletmelerin kredi sözleşmesi şartları ve işletmenin kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlarken güçlük yaşayabileceğini gösteren durum ve koşulları finansal tablo dipnotunda açıklamaları zorunlu kılınmıştır. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" ve TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar" – Satıcı finansmanı düzenlemeleri

KGK, Eylül 2023'de, TMS 7 ve TFRS 7'de, satıcı finansmanı düzenlemeleri ile ilgili olarak işletmeler tarafından sağlanan bilgilerin kullanılabilirliğini ve böylelikle şeffaflığı artırmak amacıyla değişiklikler yayımlamıştır. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK, Ocak 2023'de, TFRS 16'da, satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü ile ilgili değişiklikleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin muhasebeleştirilmesini etkilemekte ve söz konusu değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

TMS 21 "Kur Değişiminin Etkileri" – Konvertibilite eksikliği

KGK, Mayıs 2024'de, TMS 21'de, bir para biriminin konvertibl olması hususunda ve konvertibilite eksikliği durumunda döviz kurunun nasıl belirleneceği hususunda rehberlik sağlayan değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

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

TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”

Yeni standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçecektir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17, hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü, hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, KGK, TFRS 17'nin zorunlu uygulama tarihini 1 Ocak 2025'e ertelemiştir.

(c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan ama KGK tarafından konsolide finansal tabloların hazırlanma tarihi itibarıyla henüz yayımlanmamış standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (“UFRS”) 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” ve UFRS 9 “Finansal Araçlar” – Finansal araçların sınıflandırma ve ölçümü

UMSK, Mayıs 2024'de, UFRS 7 ve UFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, finansal yükümlülüklerin esas olarak teslim tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikler, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. İlave olarak, yapılan değişiklikler, çevresel, sosyal yönetsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler ile birlikte, koşullu bir olaya referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlıklar ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Değişiklikler, 1 Ocak 2026 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (“UFRS”) 18 “Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar”

UMSK, Nisan 2024'de, UFRS 18'i yayımlamıştır. Yeni standart, finansal tablolarda sunulan ve açıklanan bilgilerin kullanılabilirliğini artırmayı ve yatırımcılara şirketlerin finansal performansı hakkında daha şeffaf ve karşılaştırılabilir bilgi sunulmasını amaçlamaktadır. UFRS 18, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya, yeni standardın erken uygulandığının belirtilmesi koşuluyla, izin verilmektedir.

UFRS 19 “Halka Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar”

UMSK, Mayıs 2024'de, UFRS 19'u yayımlamıştır. UFRS 19 gönüllü uygulanabilecek bir standart olup, halka açık olmayan ve UFRS'ye uygun halka açık konsolide finansal tablolar hazırlayan bir ana veya ara ortaklığın bağlı ortaklığı olan kuruluşların finansal tablolarında azaltılmış açıklamalar yapabilmesine olanak sağlamaktadır. UFRS 18, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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. Raporlama tarihleri itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerinde raporlanabilir bölümlere göre gruplandırılmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Hasılat	Satışların malİYeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Beylikdüzü Projesi	5.952.314	(2.139.654)	3.812.660	1.300.736
Referans Kartal Loca Projesi	2.599.872	(2.849.782)	(249.910)	378.314
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	75.678	--	75.678	5.946.960
Sapphire Ofis Ve Seyir Terası Gelir Payları	29.773	--	29.773	3.208.524
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	17.270	(17.561)	(291)	--
Referans Bahçeşehir Projesi	16.984	(19.855)	(2.871)	22.895
Referans Başakşehir	12.991	(648)	12.343	--
Zonguldak Avm Projesi	5.429	(11.004)	(5.575)	830.000
Sapphire Rezidans	960	--	960	449.572
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	640	--	640	1.003
Diğer	2.565	--	2.565	--
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	2.028.426
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	1.798.562
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	1.537.892
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.173.974
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	823.495
Marmaris Arsası	--	--	--	341.751
Beylikdüzü E-5 Yanı Arsa	--	--	--	333.550
Bahçelievler İş Merkezi	--	--	--	327.150
Referans Kartal Towers Projesi	--	--	--	11.991
	8.714.476	(5.038.504)	3.675.972	20.514.795

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2023	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	88.192	--	88.192	4.457.695
Referans Bahçeşehir Projesi	79.377	(35.621)	43.756	74.819
Sapphire Ofis Ve Seyir Terası Gelir Payları	66.053	--	66.053	2.901.528
Referans Güneşli Projesi	33.194	(4.017)	29.177	--
Referans Kartal Towers Projesi	26.610	(10.558)	16.052	11.991
Zonguldak Avm Projesi	13.289	--	13.289	916.387
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	9.037	(7.176)	1.861	18.528
Bahçelievler İş Merkezi	8.337	--	8.337	524.210
Referans Başakşehir Projesi	7.062	(13.330)	(6.268)	3.333
Sapphire Rezidans	3.639	--	3.639	402.561
Referans Kordonboyu Projesi	1.844	(1.537)	307	--
Diğer	1.589	--	1.589	--
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	259	--	259	1.003
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	2.607.565
Referans Beylikdüzü Projesi	--	--	--	2.252.046
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	1.930.068
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.155.104
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	1.016.505
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	952.637
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	804.309
Beylikdüzü E-5 Yanı Arsa	--	--	--	399.245
Marmaris Arsası	--	--	--	355.706
	338.482	(72.239)	266.243	20.785.240

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.437.507	9.957.332
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	7.362.352	10.718.234
Tamamlanan konutlar	1.714.936	109.674
	20.514.795	20.785.240

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	1.229	5.284
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	65.696	16
- Vadesiz YP mevduat	7.604	126.257
- Vadesiz TL mevduat	1.634	6.440
Toplam	76.163	137.997
Bloke tutarlar	(134)	(430)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	76.029	137.567

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Kur korumalı mevduatlar	--	1.231.665
Hisse senedi yatırım fonları	154.439	1.187.124
Vadeli mevduat (3 aydan uzun vadeli)	685.258	--
	839.697	2.418.789

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	14.047	55.355
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	720.384	2.698.331
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	11.342	63.270
	745.773	2.816.956
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.445)	(4.578)
	743.328	2.812.378

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanmaktadır.

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.578	2.824
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	--	144
Tahsilatlar	--	(944)
TMS 29 etkisi	(2.133)	2.554
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.445	4.578

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	343.920	266.507
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	706.032	410.966
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	51.864	29.505
	1.101.816	706.978

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	171.611	386.169
	171.611	386.169

7. STOKLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	7.362.352	10.718.234
Tamamlanan konutlar	1.714.936	109.674
	9.077.288	10.827.908

Tamamlanan bağımsız bölümler (konutlar ve ticari üniteler dahil) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Referans Beylikdüzü Projesi (1)	1.300.736	--
Referans Kartal Loca Projesi (1)	378.311	--
Referans Bahçeşehir Projesi	22.895	74.820
Referans Kartal Towers Projesi	11.991	11.991
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.003	1.003
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	--	18.528
Referans Başakşehir Projesi	--	3.332
	1.714.936	109.674

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Referans Göktürk Projesi	2.028.426	1.930.068
Referans Pendik Projesi	1.798.562	952.637
Referans Beşiktaş Projesi	1.537.892	1.016.505
Referans Ümraniye Projesi	1.173.979	1.155.104
Referans Halkalı Projesi	823.493	804.309
Referans Kartal Loca Projesi (1)	--	2.607.565
Referans Beylikdüzü Projesi (1)	--	2.252.046
	7.362.352	10.718.234

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

(1) 2024 yılı içinde, Referans Kartal Loca Projesi ve Referans Beylikdüzü Projesi'nde teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, 2024 yılı karşılaştırmalı gösteriminde yapım aşamasındaki maliyetlerden tamamlanan bağımsız bölümlere tasnif edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, stoklar için toplam sigorta bedeli 7.977.899 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.529.219 TL).

8. DİĞER ALACAKLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

Diğer alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	4.158	1.163
Diğer çeşitli alacaklar	1.488	5
	5.646	1.168

Diğer dönen varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	119.023	462.436
İş avansları	1.324	--
	120.347	462.436

Diğer duran varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	608.177	--
	608.177	--

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler	31.12.2024	31.12.2023
Tedarikçi avansları	453.546	372.707
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	243.075	737.452
Arsa alımına istinaden verilen hasılat paylaşım avansları (2)	--	340.213
Peşin ödenen tapu harçları (1)	--	95.753
Peşin ödenen sigorta giderleri	11.025	13.533
Peşin ödenmiş giderler-İlişkili olmayan taraflara	707.646	1.559.658

Ertelenmiş gelirler	31.12.2024	31.12.2023
Alınan avanslar (2)	2.629.970	7.831.576
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları	--	2.639.631
	2.629.970	10.471.207

(1) Ağırlıklı olarak raporlama tarihi itibarıyla henüz fiziki teslimleri tamamlanmamış Referans Beylikdüzü Projesi ve Referans Kartal Loca Projesi'ne ilişkin ön satışı gerçekleşmiş bağımsız birimlerin tapu devirlerine ilişkin katlanılan harç bedellerinden oluşmaktadır.

(2) 2024 yılı içinde teslimleri başlamış olan Referans Kartal Loca Projesi ve Referans Beylikdüzü Projesi ile birlikte ilgili kalemlerde 31 Aralık 2023 dönem sonu bakiyesine göre azalışlar gerçekleşmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31.12.2024	31.12.2023
Değişken faizli TL banka kredileri	193.627	352.146
	193.627	352.146

Uzun vadeli borçlanmalar	31.12.2024	31.12.2023
Değişken faizli TL banka kredileri	188	208.641
	188	208.641

Finansal borçların net defter değeri bazında vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
0-12 ay	193.627	352.146
1-5 yıl	188	208.641
	193.815	560.787

Raporlama tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlar hareket tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

	2024	2023
1 Ocak tarihi itibarıyla bakiye	560.787	970.333
TMS 29 Etkisi	(186.488)	(390.079)
Kredi anapara kullanımı	--	1.106
Kredi anapara geri ödemeleri (leasing anapara taksit ödemeleri dahil)	(160.313)	(83.646)
Faiz gideri	118.696	201.838
Faiz ödemesi (*)	(138.867)	(138.765)
31 Aralık tarihleri itibarıyla bakiye	193.815	560.787

Faiz giderleri	31.12.2024	31.12.2023
Finansal borçlanma faiz gideri	118.696	201.838
Kıdem tazminatı faiz gideri	1.040	538
	119.736	202.376

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Şeker Gayrimenkul")	1.493.578	1.563.220
Toplam	1.493.578	1.563.220

Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyet konusu
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023		
Şeker Gayrimenkul	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.563.220	1.367.515
Cari dönem kar/zararından pay	(36.299)	211.749
Temettü dağıtımı	(33.000)	(16.000)
Aktüeryal payı	(343)	(44)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.493.578	1.563.220

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların özet finansal tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Şeker Gayrimenkul	31.12.2024	31.12.2023
İştirak oranı	50%	50%
Dönen varlıklar	113.520	114.658
Duran varlıklar	3.866.583	4.081.250
Toplam varlıklar	3.980.103	4.195.908
Kısa vadeli yükümlülükler	31.601	48.472
Uzun vadeli yükümlülükler	961.346	1.020.996
Toplam yükümlülükler	992.947	1.069.468
Net varlık değeri	2.987.156	3.126.440
Gelirler	411.005	984.634
Giderler	(483.603)	(561.136)
Kar/zarar	(72.598)	423.498

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2024
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	4.457.695	--	--	--	1.489.265	5.946.960
Sapphire Ofis Ve Seyir Terası (1)	2.901.528	142.306	--	--	164.690	3.208.524
Zonguldak Avm Projesi	916.387	--	--	--	(86.387)	830.000
Sapphire Rezidans	402.561	--	--	--	47.011	449.572
Bahçelievler Arsa (2)	524.210	--	--	--	(197.060)	327.150
E5 Beylikdüzü Yanı Arsa	399.245	--	--	--	(65.695)	333.550
Marmaris Arsası	355.706	--	--	--	(13.955)	341.751
	9.957.332	142.306	--	--	1.337.869	11.437.507
					Değer azalışı (363.097)	
					Değer artışı 1.700.966	

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2023
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	3.865.828	--	--	--	591.867	4.457.695
Sapphire Ofis Ve Seyir Terası	--	986.675	--	--	1.914.853	2.901.528
Zonguldak Avm Projesi	900.952	--	--	--	15.435	916.387
Sapphire Rezidans	563.427	--	--	--	(160.866)	402.561
Bahçelievler Kiler İş Merkezi (2)	385.393	--	--	--	138.817	524.210
E5 Beylikdüzü Yanı Arsa	389.267	--	--	--	9.978	399.245
Marmaris Arsası	296.397	--	--	--	59.309	355.706
	6.401.264	986.675	--	--	2.569.393	9.957.332
					Değer azalışı (160.866)	
					Değer artışı 2.730.259	

(1) Alışveriş merkezinden ofis kiralamaya dönüşüm projesi kapsamında ilgili gayrimenkulde yenileme harcamaları yapılmıştır.

(2) İlgili taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. 2024 yılı 2. çeyrek dönemi içinde arsa üzerindeki bina yıkılmış olup, 30 Temmuz 2024 tarihinde 25977 yevmiye ile parsel üzerindeki kat mülkiyeti terkin edilmiş ve ilgili taşınmaz tapu sicilinde "Arsa" niteliğinde tescil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Ofis ve Seyir Terası	Gelir Yaklaşımı
Zonguldak Avm Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Rezidans	Emsal karşılaştırma
Bahçelievler	Gelir Yaklaşımı
E5 Beylikdüzü Yanı Arsa	Emsal karşılaştırma
Marmaris Arsası	Emsal karşılaştırma

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	247.903	2.817
Alımlar	173.569	44
Çıkışlar (-)	(152.707)	--
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	268.765	2.861
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	90.895	2.516
Dönem gideri	32.014	192
Çıkışlar (-)	(1.743)	--
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	121.166	2.708
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	157.008	301
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	147.599	153

31 Aralık 2023	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	158.135	2.763
Alımlar	102.719	54
Çıkışlar	(12.951)	--
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	247.903	2.817
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	68.486	2.282
Dönem gideri	29.781	234
Çıkışlar	(7.372)	--
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	90.895	2.516
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	89.649	481
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	157.008	301

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Karşılıklar

	31.12.2024	31.12.2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		
Yıllık izin karşılığı	5.890	1.480
Toplam	5.890	1.480
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	6.892	3.716
Toplam	6.892	3.716
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
Dava karşılığı	19.498	20.831
Toplam	19.498	20.831

14.b Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		7.398.197		6.230.292
- TL	7.398.197	7.398.197	6.230.292	6.230.292
- ABD\$	--	--	--	--
- EURO	--	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		7.398.197		6.230.292

	31.12.2024	31.12.2023
İpotekler	6.723.682	5.384.466
Teminat mektupları (1)	674.515	845.826
Nakit teminatlar	--	--
Toplam	7.398.197	6.230.292

- (1) Şirket, teminat mektubu gibi gayrinakdi kredi ile nakdi kredi ihtiyaçlarına istinaden limitlerin sürekli kullanılabilir olması amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ilgili finansal kuruluşlar lehine ipotek rehni tesis etmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla, rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 6.723.682 TL (31 Aralık 2023: 5.384.466 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullanılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Ofis ve Seyir Terası

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, Ticaret 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 Bakanlığında Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. Ticari üniteler ise toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibarıyla devredilen Sapphire AVM ve Seyir Terası'nda Şirket'e ait payların tamamı, 11 Ocak 2023 itibarıyla yeniden portföye alınmış olup, Sapphire Rezidans'da Şirket'e ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır. Alışveriş merkezi niteliğindeki ticari üniteler, Ticaret Bakanlığı'nın 08/05/2024 tarihli uygun görüşü ile alışveriş merkezi statüsünden çıkmış olup, Şirket yönetimi tarafında daha etkin ve verimli kullanım amacıyla ofis konseptine dönüştürülmesi amacıyla çalışmalar başlatılmıştır. Ofis fonksiyonu dönüşümü kapsamında renovasyon süreçleri sürmekte olup kiralama faaliyetlerine başlanmıştır.

Beylikdüzü Çmnevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Ankara Dışkapı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Bakırköy

Kiler GYO ile Biskon Yapı arasında 4 Mayıs 2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy-Osmaniye'de yer almaktadır. 13.073 m² arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat ve satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibarıyla projede yaşam başlamıştır. 17 Eylül 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

Proje, genel olarak konut yerleşimlerinin yer aldığı bölgede, şehir merkezinde ve mevcut ticaret aksının devamında yeni bir çekim merkezi oluşturacak konumda yer almaktadır. Toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 7 Aralık 2015 tarihli onaylı mimari projesine göre, proje kapsamında 18.000 m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 ünitelerden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya ve restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığı şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede, AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Referans Güneşli

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 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

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

İnşaat faaliyetleri devam eden projenin revize ruhsatı 30 Aralık 2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası olgusu ön planda tutulmuş olan projede, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış 5 katlı bir blok üzerinde 451 adet konut ve 6 adet ticari ünite yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cepheyi kaplamış olup, sosyal tesis bloklarının altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

Kiler GYO ile Kiler Holding arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler Holding'in mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde "Referans Kartal Kordonboyu" ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projede, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer alacaktır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16 Şubat 2016 tarihinde düzenlenmiştir. Şirket uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25 Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Projede Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Yakuplu 483/5 Parsel

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 483 ada, 1 parsel no'lu, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" niteliğindeki, tamamı Kiler GYO mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 3 Ağustos 2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29 Eylül 2017 tarihinde yüklenici firma tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15 Şubat 2019 tarihinde tesis edilmiştir. Projede yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27 Ocak 2021 tarihinde alınmıştır.

Referans Başakşehir Vadi

İstanbul, Başakşehir, İkitelli-2 Mahallesinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("KİPTAŞ") ile Kiptaş-Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine ait sözleşme 13 Şubat 2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden %42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22 Aralık 2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın kat karşılığı paylaşım oranı, Bilim ve İnsan Vakfı'nın hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilen konut ve ticari alanlardan oluşan projenin iskan ruhsatı 23 Ağustos 2021 tarihinde alınmış olup daire ve dükkanlar alıcılara teslim edilmiş ve yaşam başlamıştır.

Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsalar ile bu arsalar komşu olan İstanbul, Beylikdüzü Yakuplu Köyü eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsalar, söz konusu arsaların malikleri ile Şirket arasında 21 Aralık 2015 tarihinde imzalanan "Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında tevhid edilerek 484 ada 12 parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış olup, arsa sahibi payı % 43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yüklenici tarafından yeni parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 ada 17 parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29 Eylül 2017 tarihinde alınmıştır. Projenin kat irtifakı tesisi 9 Ağustos 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır.

Referans Bahçeşehir

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşini" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi ile KİPTAŞ arasında 8 Haziran 2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşini" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23 Aralık 2019 tarihinde KİPTAŞ'tan satın alınarak 99/100 arsa payı Şirket mülkiyetine geçmiştir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Kartal Loca

İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada ve 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkuller satın alınmış ve İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi 2795 ada ve 48, 85 ve 87 parsel numaralı arsa nitelikli gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin sahibi bulunduğu 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın sahibi bulunduğu 326,87 m² için "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 ada 184 parsel, 48, 85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 ada ve 105 parsel haline almıştır. Projenin 1. Etap iskan ruhsatları 28 Mart 2024 tarihinde, 2. Etap iskan ruhsatları ise 2 Haziran 2023 tarihinde alınmış olup tüm etaplarda yaşam başlamıştır.

Referans Beylikdüzü

İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 482 ada ve 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul, Beylikdüzü, Yakuplu Köyü 88 parselde kayıtlı arsanın tevhit işlemleri, söz konusu arsanın malikleri ile Kiler GYO arasında 9 Aralık 2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında tamamlanmış olup, 482 ada ve 8 parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada ve 88 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16 Temmuz 2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, Şirket söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine yüklenici sıfatı ile başlamıştır. Projede kat irtifakları 1 Haziran 2022 tarihinde tesis edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin yapı kullanma ruhsatları (iskan) 29 Kasım 2024 tarihinde alınmış olup pazarlama ve satış faaliyetleri sürmektedir.

Devam eden projeler

Referans Beşiktaş

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada ve 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşine ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26 Temmuz 2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak, aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 90 m²) ve 157 Adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 120 m²) ve yine aynı sözleşme kapsamında Beşiktaş İlçesi Vişnezade Mahallesi 723 ada ve 2 parsel sayılı arsa üzerinde de 14 adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 120 m²) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek TOKİ'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış toplam gelirinin %14'ü TOKİ'ye verilecek olup, Şirket'in payı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede TOKİ'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Projede 22 Ağustos 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup F ve G Bloklara ilişkin revize ruhsatlar ise 16 Haziran 2023 tarihinde onaylanmıştır. Revize projeye ilişkin revize kat irtifakları ise 20 Temmuz 2023 tarihinde tesis edilmiş olup satış ve inşaat süreci sürmektedir.

Referans Pendik

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada ve 1 Parsel ve 10299 Ada ve 3 Parselin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşine ait sözleşme Şirket tarafından verilmiş olup, ilgili işe ait sözleşme İller Bankası A.Ş. ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 17 Ocak 2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu işe ait yapı ruhsatları 14 Nisan 2023 tarihinde alınmış olup, 10299 ada 3 parsel üzerinde ise 24 Temmuz 2024 tarihinde kat irtifakları tesis edilmiştir. İnşaat faaliyetleri ve bağımsız bölüm satışları devam etmektedir.

Referans Ümraniye

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21 Temmuz 2022 tarihinde 2. oturumu düzenlenen İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşine ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 17 Ocak 2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu işe ait yapı ruhsatları 14 Nisan 2023 tarihinde alınmış olup, 10299 ada 3 parsel üzerinde ise 24 Temmuz 2024 tarihinde kat irtifakları tesis edilmiştir. İnşaat faaliyetleri ve bağımsız bölüm satışları devam etmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Gökürk

Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemberburgaz – Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada ve 2 ve 3 Parsel sayılı taşınmazların satılması ihalesi'nde en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ihaleye konu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Şirket'e geçmiştir. Söz konusu parseller 15 Ağustos 2022 tarihinde tevhit edilerek 558 ada ve 4 parsel numarasını almış olup, parsel ile ilgili yapı ruhsatları 2 Ekim 2023'de alınmıştır. Projede kat irtifakları 20 Mart 2024 tarihine tesis edilmiş olup satış süreçleri sürmektedir.

Referans Halkalı

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 Ada ve 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmış olup, bahse konu arsa üzerinde geliştirilen proje için 9 Ekim 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup satış pazarlama faaliyet hazırlıkları sürmektedir.

Arsalar

Beylikdüzü E-5 Yanı Arsası

İki parselde ve toplamda 6.371 m² arsada, 3.989 m² Kiler GYO hissesi bulunmaktadır. E-5 kenarında yer alan arsa, metro-metrobus güzergahındadır. Proje alanı konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almaktadır. Proje tamamlandığında konut ve ticari üniteler yer alacaktır. İmar plan çalışmaları devam etmektedir.

Marmaris Arsası

İki parselden oluşan 31.068,25 m² arsa denize sıfır konumlanmaktadır plan ve proje devam etmektedir.

Bahçelievler Arsası

İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyeri'nden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi amacıyla portföye 24 Kasım 2022 tarihinde dahil edilmiştir. 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli yapı tespiti yapılan projede, yıkım süreçleri başlamış olup, proje geliştirme çalışmaları sürmektedir. İlgili taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. 2024 yılı 2.çeyrek dönemi için arsa üzerindeki bina yıkılmış olup 30.07.2024 tarihinde 25977 yevmiye ile parsel üzerindeki kat mülkiyeti terkin edilmiş ve taşınmaz tapu sicilinde "Arsa" niteliğinde tescil edilmiştir.

İştirakler (Şeker Gayrimenkul)

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi ("Sera AVM"), Şeker Gayrimenkul aktifinde yer almakta olup, bu şirketin %50 hissesi Aralık 2012 döneminde satın alınarak iştirak edilmiştir. Sera Kütahya Alışveriş Merkezi, Eskişehir Karayolu üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alan 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan en büyük AVM olması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir. AVM içerisinde yer alan mağazaların ürün çeşitliliği sebebiyle ortalama günlük 12.000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Çevresinde nitelikli alışveriş merkezi konseptini taşıyan tesislerin bulunmaması sebebiyle Kütahya ilindeki en prestijli alışveriş merkezidir. Sera AVM gerek konsepti, gerekse marka dağılımı nedeniyle bölgede farklılık yaratmış durumdadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	11.229	6.260
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.931	644
	15.160	6.904

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanılmamış izin karşılığı

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.480	1.112
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	5.067	861
TMS 29 etkisi	(657)	(493)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	5.890	1.480

Dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dava karşılığı	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	20.831	13.920
Dönem içi karşılıklar	5.766	18.749
Dönem içerisindeki konusu kalmayan karşılıklar	--	(6.366)
TMS 29 etkisi	(7.099)	(5.472)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	19.498	20.831

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih ile 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih ve 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. maddesi hükmü gereğince, kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla, ödenecek kıdem tazminatı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yıllık tarihi maliyetle 46,66 TL/yıl tavanına tabidir (1 Ocak 2024: tarihi maliyet ile 35,06 TL/yıl). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal 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. Raporlama tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar %2,40 (1 Ocak 2024: %2,09) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.716	5.817
Hizmet maliyeti	4.135	4.437
Faiz maliyeti	1.040	538
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	452	(1.477)
Dönem içerisindeki ödemeler	(1.050)	(2.869)
TMS 29 etkisi	(1.401)	(2.730)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	6.892	3.716

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

Aktüeryal kazanç/(kayıp)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Kiler GYO	452	(1.477)
Şeker Gayrimenkul	343	44
Toplam diğer kapsamlı gelir	795	(1.433)

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	Pay oranı (%) (1)		Tutar	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kiler Holding A.Ş.	53,54%	53,54%	746.943	746.943
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Halka Açık Kısım	46,11%	46,11%	643.275	643.275
Nominal sermaye	100,00%	100,00%	1.395.000	1.395.000
Sermaye düzeltme farkları			5.930.131	5.930.131
Toplam			7.325.131	7.325.131

Tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL (tam TL) nominal değerli paylara bölünmüştür. A Grubu paylar nama yazılı ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

(1) Virgülden sonra 2 basamak yuvarlama yapılarak sunulmuştur

(2) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin, KGK tarafından belirlendiği şekilde, TMS 29'a göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler ve iskontolar

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

	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	1.253.432	1.253.432
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	631	631
2022 yılı sermaye artışına istinaden katlanılan net maliyetler	(7.646)	(7.646)
Sermaye yedekleri	742.853	742.853
	1.989.270	1.989.270

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	31.12.2024	31.12.2023
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	(2.683)	(2.153)
	(2.683)	(2.153)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	301.912	277.075
	301.912	277.075

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II 19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu'na göre ise, 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.

Geçmiş yıllar karları

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar karları	8.110.773	6.088.937
	8.110.773	6.088.937

Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, Vergi Usul Kanunu'na (1) göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen endeks farkları (1)
Sermaye Düzeltme Farkları	7.228.134	5.930.131	(1.298.003)
Hisse senedi ihraç primleri (1)	1.720.117	1.989.270	269.153
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	355.703	301.912	(53.791)

(1) Endeks farkları dışında diğer düzeltmelerin etkisini de içermektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Genel yönetim giderleri	300.668	170.645
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	487.272	12.536
	787.940	183.181

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Satış komisyon giderleri (1)	481.093	3.006
Reklam tanıtım giderleri	3.338	8.879
Diğer	2.841	651
	487.272	12.536

(1) 2024 yılı içinde sırasıyla Referans Kartal Loca Projesi ve Referans Beylikdüzü Projesi'nde teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, ön satışlar sırasında daha önceden peşin ödenen satış komisyonları dönem kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

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

Genel yönetim giderleri (-)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Vergi, resim ve harç giderleri (1)	155.792	39.062
Personel giderleri	76.974	56.605
Amortisman ve itfa payı	32.206	30.015
Ofis ve kiralama giderleri	16.661	18.036
Danışmanlık giderleri	5.996	10.322
Bakım onarım giderleri	5.484	8.605
Sigorta giderleri	3.425	4.716
Huzur hakkı giderleri	730	635
Seyahat ve konaklama giderleri	632	505
Diğer yönetim giderleri	2.768	2.144
	300.668	170.645

(1) 2024 yılı içinde sırasıyla Referans Kartal Loca Projesi ve Referans Beylikdüzü Projesi'nde teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, ön satışlar sırasında daha önceden peşin ödenen satış komisyonları dönem kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

9 Mart 2023 tarihli ve 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 12/3/2023 tarihli ve 32130 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış ve Kanunun bazı alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin düzenleme kapsamında Şirketin 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi matrahının artırılmasına ilişkin bildirimde bulunulmuştur. Söz konusu kurumlar vergisi matrah artırımını kapsamında toplam 3.706 TL (satın alma gücüne göre düzeltilmiş tutar), ilgili vergi dairesine 31 Temmuz 2023 tarihinde peşin ödeme yapılmıştır.

Şirket'in vergi durumu GYO statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bununla birlikte, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de 7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yayımlanmıştır. Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kollektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in raporlama tarihleri itibarıyla vergi giderleri detayı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Vergi giderleri	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenmiş vergi gideri	(2.519.019)	--
Dönem vergi gideri	--	(3.709)
	(2.519.019)	(3.709)

Raporlama tarihleri itibarıyla, gelecek dönemlerde beklenen vergi oranı esas alınarak hesaplanan ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü aşağıdadır:

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Ertelenen vergi varlığı		Ertelenen vergi yükümlülüğü		Net	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	2.277.881	--	(2.277.881)	--
Stoklar	--	--	280.903	--	(280.903)	--
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleriyle vergi matrahları arasındaki net fark	15.411	--	--	--	15.411	--
Dava karşılıkları	5.849	--	--	--	5.849	--
Kıdem tazminatı karşılığı	2.068	--	--	--	2.068	--
İzin karşılığı	1.767	--	--	--	1.767	--
Diğer	14.935	--	--	--	14.935	--
Alt toplam	40.030	--	2.558.784	--	(2.518.754)	--
Netleştirme (-)	(40.030)	--	40.030	--	--	--
Ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü, net	--	--	2.598.814	--	(2.518.754)	--

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2024
Dönem başı , 1 Ocak	--
Aktüeryal kazanç kayıp	265
Yeniden değerlendirme fonu	--
Ertelenmiş vergi gideri	(2.519.019)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(2.518.754)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	77.319	331
Ertelenmiş finansman geliri	12.498	226.891
Ceza ve tazminat gelirleri	2.333	1.988
Yansıtma gelirleri	1.169	--
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığının tahsilatı	--	944
Konusu kalmayan dava karşılığı	--	6.366
Diğer	6.480	19.382
	99.799	255.902

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ertelenmiş finansman gideri	93.255	19.519
Bağış gideri	77.009	104.642
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	42.517	5.344
Arsa alım faiz giderleri	27.951	15.365
Dava karşılık gideri	5.766	18.749
Şüpheli alacak karşılık giderleri	--	144
Diğer	3.917	6.142
	250.415	169.905

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	1.700.966	2.730.259
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	479.417	164.915
Kur korumalı mevduattan elde edilen gelirler	70.217	766.054
Fon değerlemeleri	61.518	26.118
Maddi duran varlık satış karları	--	11.580
	2.312.118	3.698.926

Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü	363.097	160.866
Hisse senedi fon değer düşüklüğü	112.869	478.865
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	--	8.590
	475.966	648.321

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Faiz gelirleri	244.071	3.320
Kur farkı gelirleri	17.727	91.360
	261.798	94.680

Finansman giderleri (-)	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Faiz giderleri (Kıdem tazminatı faiz gideri dahil) (Dipnot 10)	119.736	202.376
Banka komisyon gideri	9.396	12.400
Kur farkı giderleri	218	6.776
Adat faiz gideri	--	1.194
Diğer finansman ve komisyon giderleri	17.981	22.804
	147.331	245.550

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Net dönem karı	857.759	2.046.673
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	1.395.000	1.395.000
Hisse başına kazanç, tam TL	0,61	1,47

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2024	31.12.2023
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	14.022	27.557
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Safir Çarşı") (1)	--	27.773
Diğer	25	25
	14.047	55.355

(1) Safir Çarşı'nın 16 Aralık 2024 tarihli ve 2024/04 sayılı yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere, Türk Ticaret Kanunu 155. maddesi ve devamında düzenlenen kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine uygun olarak, Safir Çarşı'nın tüm aktif ve pasifiyle külli halefiyet ilkesine göre KLR Ofis A.Ş. ("KLR Ofis") tüzel kişiliğine devrolması ve kendi tüzel kişiliğinin sonlandırılması işlemi 25 Aralık 2024 tarihinde 11236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilerek tamamlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	31.12.2024	31.12.2023
KLR İnşaat	314.295	21.820
Biskon Yapı	24.027	239.699
Kiler Holding	3.480	2.810
Kiler Tekstil	1.312	1.513
KLR Enerji Sistemleri	276	--
Kiler Lojistik	--	658
Diğer	530	7
	343.920	266.507

c-) İlişkili taraflar ile yapılan işlemler

Satışlar	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Safir Çarşı Yönetimi (hasılat paylaşımı) (1)	25.203	66.053
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (hasılat paylaşımı)	5.429	13.289
KLR Ofis (1)	4.570	--
Biskon Yapı A.Ş.	--	1.094
	35.202	80.436
Alışlar		
Biskon Yapı A.Ş.	738.749	666.807
KLR İnşaat	258.675	100.129
Beyaz Çınar	11.004	--
Kiler Tekstil	12.790	12.645
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	7.873	5.650
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	971	838
Kiler Holding A.Ş.	12.626	6.327
Ekol GSYO	--	1.194
Diğer	--	--
	1.042.688	793.590

(1) Safir Çarşı'nın 16 Aralık 2024 tarihli ve 2024/04 sayılı yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere, Türk Ticaret Kanunu 155. maddesi ve devamında düzenlenen kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine uygun olarak, Safir Çarşı'nın tüm aktif ve pasifiyle külli halefiyet ilkesine göre KLR Ofis tüzel kişiliğine devrolması ve kendi tüzel kişiliğinin sonlandırılması işlemi 25 Aralık 2024 tarihinde 11236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilerek tamamlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde, kâr veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2024
Finansal durum tablosu kalemleri	180.622
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	660.870
Stoklar	3.128.826
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	480.495
Maddi duran varlıklar	75.666
Maddi olmayan duran varlıklar	(16)
Ertelenmiş gelirler	1.553.102
Peşin ödenmiş giderler	(269.415)
Ödenmiş sermaye	(2.251.580)
Hisse senedi ihraç primleri	(611.457)
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	976
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(85.167)
Geçmiş yıllar karları	(2.501.678)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(1.455.711)
Hasılat	(3.971.533)
Satışların maliyeti	2.393.024
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	154.305
Genel yönetim giderleri	44.492
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(175.352)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	104.597
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(21.737)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	29.796
Finansman gelirleri	(31.101)
Finansman giderleri	17.798
Diğer kapsamlı gelir tablosu kalemleri	131
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	131
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	(1.274.958)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatları, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir.

Kredi riski

Şirket, bankalardaki mevduat, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve finansal yatırımlardan dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır. Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Bankalar için bağımsız derecelendirme kuruluşlarının vereceği değerlendirme derecelerine dikkat edilmektedir.

Finansal araç türlerine göre maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal yatırımlar
31 Aralık 2024	İlişkili taraflar	Diğer taraflar	İlişkili taraflar	Diğer taraflar		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.047	729.281	--	5.646	74.934	839.697
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.445	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.445)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2024 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	14.047	729.281	--	5.646	74.934	839.697

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraflar	Diğer taraflar	İlişkili taraflar	Diğer taraflar		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	55.355	2.757.023	--	1.168	132.713	2.418.789
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.578	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.578)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2023 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	55.355	2.757.023	--	1.168	132.713	2.418.789

Elde bulundurulmuş teminatlar veya kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurlar dikkate alınmaksızın, raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riskini gösteren tutarlardır. Raporlama tarihi itibarıyla ticari alacakların önemli bir kısmını oluşturan konut satışlarından kaynaklı ticari alacaklara karşı konut stoklarında sözleşme gereği henüz teslim yapılmayarak doğal bir teminat koruması sağlanmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tablolarda gösterilmiş olan karlılık üzerinde yaratabileceği etkileri içerir. Şirket, ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir.

Söz konusu riskler faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2024	31.12.2023
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	65.696	16
- Finansal yatırımlar	685.258	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	--	--
-Finansal kiralama işlemleri	--	--
Değişken faizli finansal araçlar	31.12.2024	31.12.2023
Finansal varlıklar		
- Finansal yatırımlar	--	1.231.665
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	193.815	560.787

Şirket'in değişken faiz oranına duyarlı finansal araçlarına ilişkin faiz duyarlılık analiz tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Değişken faiz duyarlılık etkisi	31 Aralık 2024 (%)	
	%1 Artış	%1 Azalış
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (değişken getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (değişken faiz)	1.009	(1.009)
Değişken faiz duyarlılık etkisi	31 Aralık 2023 (%)	
	%1 Artış	%1 Azalış
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (değişken getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (değişken faiz)	2.053	(2.064)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Likidite riski

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

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

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme	3 ay ile 3 ay kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
		uyarınca/beklenen nakit çıkışlarıntoplama				
Finansal borçlar	193.815	228.387	208	227.877	302	--
Ticari borçlar	1.273.427	1.462.422	403.037	729.025	330.360	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.160	15.160	15.160	--	--	--
Diğer borçlar	18.981	18.981	18.981	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.501.383	1.724.950	437.386	956.902	330.662	--

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme	3 ay ile 3 ay kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
		uyarınca/beklenen nakit çıkışlarıntoplama				
Finansal borçlar	560.787	734.186	293	413.719	320.174	--
Ticari borçlar	1.093.147	1.388.573	277.965	577.028	533.580	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	6.904	6.904	6.904	--	--	--
Diğer borçlar	25.794	25.794	25.794	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.686.632	2.155.457	310.956	990.747	853.754	--

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

Döviz kuru riski

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	ABD\$	EUR	GBP	TL karşılığı
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları Dahil)	207	9	--	7.604
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	207	9	--	7.604
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	207	9	--	7.604
10. Ticari Borçlar	100	--	--	3.511
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	100	--	--	3.511
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	100	--	--	3.511
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	107	9	--	4.093
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	107	9	--	4.093
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2023	ABD\$	EUR	GBP	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	31.634	43	21	1.357.922
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.634	43	21	1.357.922
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	31.634	43	21	1.357.922
10. Ticari Borçlar	84	--	--	2.473
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	84	--	--	2.473
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	84	--	--	2.473
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	31.550	43	21	1.355.449
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	31.550	43	21	1.355.449
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Raporlama tarihleri itibarıyla, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

	Kar (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	378	(378)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	378	(378)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	31	(31)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	31	(31)	--	--
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	--	--	--	--
Toplam(3+6+9)	409	(409)	--	--

	Kar (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	135.229	(135.229)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	135.229	(135.229)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	204	(204)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	204	(204)	--	--
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	112	(112)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	112	(112)	--	--
Toplam(3+6+9)	135.545	(135.545)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam finansal yükümlülükler, dipnot 10	193.815	560.787
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(76.163)	(137.997)
Finansal yatırımlar, dipnot 5	(839.697)	(2.418.789)
Net finansal borç	(722.045)	(1.995.999)
Özkaynaklar	18.582.162	17.724.933
Yatırılan sermaye	17.860.117	15.728.934
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%4	%13

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

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

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

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

Parasal borçlar

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	154.439	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı)	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	11.437.507

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	1.187.124	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı)	--	1.231.665	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	9.957.332

26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 875 TL'dir. Bağımsız denetim kuruluşundan bağımsız denetim dışında hizmet alınmamıştır.

27. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	915.860	2.556.786
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	20.514.795	20.785.240
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	1.493.578	1.563.220
	Diğer Varlıklar		2.340.316	5.003.553
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	25.264.549	29.908.799
E	Finansal Borçlar	Md.31	193.815	560.787
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Md.31	18.582.162	17.724.933
	Diğer Kaynaklar		6.488.572	11.623.079
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	25.264.549	29.908.799
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	758.558	1.357.938
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	674.515	845.826
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.493.578	1.563.220
	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	81%	69%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	14%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	5%	8%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	5%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	6%	5%