

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-24
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-25
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	25
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	25-26
DİPNOT 7	STOKLAR	26-27
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR	27
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	27
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR	27-28
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	28-29
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-37
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	37-39
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR	39-40
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	41
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41-43
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	44
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	44
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	45
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ	45
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-46
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-55
DİPNOT 25	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	55-56

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	<i>Dipnot referansları</i>	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.761	83.827
Finansal yatırımlar	5	1.038.892	924.194
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	22.518	15.461
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	651.001	802.667
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	6.305	6.214
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
Stoklar	7	10.202.774	9.990.715
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	896.978	778.855
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		--	--
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		14.210	8.167
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	114.485	132.464
Toplam dönen varlıklar		12.951.924	12.742.564
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	1.712.164	1.643.880
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	12.589.246	12.588.437
Maddi duran varlıklar	13	171.380	162.451
Maddi olmayan duran varlıklar	13	171	169
Diğer duran varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer duran varlıklar	8	645.758	669.376
Toplam duran varlıklar		15.118.719	15.064.313
Toplam varlıklar		28.070.643	27.806.877

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısaya düşen kısmı	10	204.535	213.111
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	643.830	378.528
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	775.591	834.161
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	15.699	16.685
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		12.023	20.891
Dönem vergisi yükümlülüğü	18	24.984	--
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	2.912.972	2.894.618
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	14	7.068	6.483
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.596.702	4.364.477
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredileri	10	78	206
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	167.767	188.880
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	8.661	7.586
- Diğer karşılıklar	14	19.498	21.460
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	3.102.696	2.772.210
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		3.298.700	2.990.342
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	6.667.242	6.667.242
Hisse senedi ihraç primleri	16	2.189.446	2.189.446
-Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	16	(2.863)	(2.893)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	332.292	332.292
Geçmiş yıllar karları	16	9.870.971	8.926.960
Net dönem karı		(276.847)	944.011
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		20.175.241	20.452.058
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Toplam özkaynaklar		20.175.241	20.452.058
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		28.070.643	27.806.877

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2024
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	60.936	2.915.411
Satışların maliyeti	3	(7.829)	(2.680.787)
Brüt kar		53.107	234.624
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(4.407)	(104.759)
Genel yönetim giderleri	17	(47.398)	(74.214)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	44.524	482.422
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(12.566)	(141.620)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	10.187	25.147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(111.377)	(103.025)
Faaliyet karı (zararı)		(67.930)	318.575
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından (zararından) paylar	11	68.184	89.620
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı (zararı)		254	408.195
Finansman gelirleri	21	98.555	40.132
Finansman giderleri	21	(16.851)	(72.463)
Parasal kazanç/(kayıplar)		250.256	(2.911)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		332.214	372.953
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(609.061)	--
Dönem vergi gideri	18	(24.984)	--
Ertelenmiş vergi gideri	18	(584.077)	--
Net dönem (zararı)/karı		(276.847)	372.953

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2024
Net dönem (zararı)/karı		(276.847)	372.953
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	15	(103)	(267)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	18	133	--
Diğer kapsamlı gelir		30	(267)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(276.817)	372.686

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler	Kardan ayrılan kısıtlanmış değerler	Birikmiş karlar		Toplam öz kaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp / kazançları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem karı/(zararı)	
01.01.2024 itibarıyla bakiye	1.395.000	6.667.242	2.189.446	(2.368)	304.957	6.701.654	2.252.635	19.508.566
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	2.252.635	(2.252.635)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	(267)	--	--	372.953	372.686
31.03.2024 itibarıyla bakiye	1.395.000	6.667.242	2.189.446	(2.635)	304.957	8.954.289	372.953	19.881.252
01.01.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	6.667.242	2.189.446	(2.893)	332.292	8.926.960	944.011	20.452.058
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	944.011	(944.011)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	30	--	--	(276.847)	(276.817)
31.03.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	6.667.242	2.189.446	(2.863)	332.292	9.870.971	(276.847)	20.175.241

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2024
Dönem karı/(zararı)		(276.847)	372.953
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	9.117	8.862
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	41	65
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.068	3.138
Menkul kıymet değerlendirme farkları ile ilgili düzeltmeler		--	141.620
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	15	1.237	33
Dava ve / veya ceza karşılıkları / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	19	(1.014)	(3.146)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(97.667)	(19.969)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21,19	16.481	89.146
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	19	27.152	16.465
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri	19	--	(15.150)
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(31.958)	(482.422)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(68.184)	(89.620)
Parasal kazanç/kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(276.318)	(90.758)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	609.061	--
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(87.831)	(68.783)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(7.057)	1.730
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		146.936	1.088.765
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		265.302	(279.024)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(106.835)	9.848
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(212.059)	926.844
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(5.120)	7.848
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(8.868)	3.540
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		41.597	(68.996)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(118.123)	(996.059)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(986)	3.922
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		18.354	(2.839.623)
Bloke tutardaki artış (azalış)		(18)	(164)
Finansal yatırımlardaki değişimler		(82.740)	2.156.105
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(201)	(2.821)
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(157.649)	(56.868)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2024
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(18.855)	(34.990)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(43)	(51)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		--	6.557
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		(18.898)	(28.484)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net	10	(109)	(99)
Ödenen faiz	10	(95)	(211)
Alınan faiz		97.667	19.968
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		97.463	19.658
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		(79.084)	(65.694)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		(79.084)	(65.694)
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	83.680	151.882
31 Mart itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	4.596	86.188

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

1. ŞİRKETİN 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı Şirket'in adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil olmak üzere 240 kişidir (31 Aralık 2024: 240 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihli finansal tabloları 9 Mayıs 2025 tarihinde Şirket'in yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, Seri II, 14.1 numaralı Tebliğ çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 hükümlerine uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, ara dönemlerde özet finansal tablolar hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklamalar ve dipnotların tamamını içermemektedir. Bu nedenle, Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2024 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

Sermayedeki pay oranı						
Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Oy kullanım gücü	Ana konusu	faaliyet
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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 2024: dört adet iş ortaklığı). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" uyarınca Şirket'in faaliyetlerdeki 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

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden ve TL'nin 31 Mart 2025 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, KGG tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını 31 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik
31 Mart 2025	2.954,69	1,0000	250%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1006	291%
31 Mart 2024	2.139,47	1,3810	309%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,5891	268%

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.
- 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlenmiş 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 değerleme tarihinden itibaren raporlama tarihine kadar olan süreçte gerçekleşen değişimin etkisinin yansıtılmasıyla belirlenir. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, hammaddeler, 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 aşıyorsa, 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 değerlendirmesi, 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 yapılması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal 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 değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.
- 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. Mevcut durumda, dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Ancak mevcut vergi düzenlemeleri kapsamında Şirket'in istisnadan yararlanmaya başlayabilir imkanı olması durumunda, takip eden dönemlerde ilgili etki ileriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılacaktır. 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.
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir.
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 gerçekleştirilmemiş 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 gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", doğrudan ilk madde ve malzeme maliyetlerini, projeye konu ile ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "Üzerinde projesi geliştirilecek arsalar" altında gösterilmektedir. "Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır rezidans ve konut projeleridir.

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

Finansal varlıklar

İş modeli değerlendirmesi

Şirket, belirli bir hedefe ulaşabilmesi adına, finansal varlık gruplarının portföy bazında birlikte nasıl yönetildiğinin değerlendirilmesini 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 arızı bir olay olmayıp, iş modelinin amacına ulaşılmasında bir gerekliliktir.

Diğer iş modelleri:

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

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

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

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

Finansal varlık kategorileri

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi 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 gelire muhasebeleştirilen kazanç ve kayıplar özkaynaktan gelir tablosuna sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Finansal varlıkların, (i) sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli ya da (ii) sözleşmeye bağlı nakit

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmaması durumunda, bu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve 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 satış gerçekleştirilmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının finansal durum tablosu tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ("YAG"), çoğunlukla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile elde edilen veya satın alınan arsalar üzerine inşa edilerek kira gelirleri elde etmek amacıyla geliştirilen alışveriş merkezleri, iş merkezi ve konut projelerinden oluşan tamamlanmış veya yapılmakta olan inşa aşamasındaki gayrimenkulleri ifade etmektedir.

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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından 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 tamamlanıncaya kadar maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 gerçekleşmesi 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 yapılandırılmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

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

Kur değişiminin etkileri

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz alış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD\$" veya "USD")	37,7656
Euro ("EUR" veya "EURO")	40,7019
İngiliz Sterlini ("GBP")	48,7963
İsviçre Frankı ("CHF")	42,6990

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Para birimi	Döviz satış
ABD\$	37,8337
EUR	40,7753
GBP	49,0507
CHF	42,9732

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

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

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 Mart 2025 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 tazminat 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 değildirler) de olabilir. Çalışanlar, gelecekteki ücretli izin haklarını arttıran hizmetlerde bulundukça işletme açısından bir yükümlülük doğar. Çalışanların birikmiş kazanılmamış haklarını kullanmadan işten ayrılabilme olasılığı ilgili yükümlülüğün ölçüm şeklini etkilemesine rağmen, ücretli izinler kazanılmamış dahi olsalar, işletme açısından bir yükümlülük mevcuttur ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara 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 standartlarındaki değişiklikler ve yorumlar

(a) 2025 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

2025 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler veya yorumlar aşağıda özetlenmiştir. Şirket, bu standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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.

(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.

UFRS 7 ve UFRS 9 – Doğal kaynaklardan üretilen elektrik enerjisi ile ilgili anlaşmalar

UMSK, Aralık 2024’te, UFRS 7 ve UFRS 9’da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklik “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklık getirmekte ve bu tür anlaşmaların korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Ayrıca, değişiklikler, yatırımcıların bu anlaşmaların işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkilerini anlamalarını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. 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 ana 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Esenyurt lojistik merkezi projesi	26.457	--	26.457	6.545.389
Referans Beylikdüzü Projesi	13.533	(2.770)	10.763	1.426.459
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	12.175	--	12.175	3.532.200
Referans Kartal Loca Projesi	4.701	(5.059)	(358)	403.138
Sapphire rezidans	2.142	--	2.142	494.811
Zonguldak AVM Projesi	222	--	222	913.521
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	105	--	105	1.104
Referans Bahçeşehir Projesi	84	--	84	25.320
Diğer gelirler	1.517	--	1.517	--
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	2.080.484
Referans Kemerburgaz	--	--	--	2.234.288
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	1.811.087
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.295.611
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	912.085
Marmaris Arsası	--	--	--	376.141
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	367.114
Bahçelievler İş Merkezi	--	--	--	360.070
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	13.198
	60.936	(7.829)	53.107	22.792.020

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Mart 2024	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Loka Projesi	2.816.121	(2.634.329)	181.792	--
Referans Bahçeşehir Projesi	29.058	(23.653)	5.405	18.956
Esenyurt lojistik merkezi projesi	25.273	--	25.273	4.906.261
Referans Başakşehir	19.206	(4.640)	14.566	--
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	12.431	(11.783)	648	10.196
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	6.173	--	6.173	3.193.502
Sapphire rezidans	921	--	921	443.070
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	104	--	104	244
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	13.199
Bahçelievler İş Merkezi	--	--	--	576.961
Zonguldak AVM Projesi	2.954	(6.382)	(3.428)	1.008.600
Diğer gelirler	3.170	--	3.170	--
Referans Beylikdüzü Projesi	--	--	--	2.599.248
Referans Kemerburgaz	--	--	--	2.206.185
Referans Kartal Loka Projesi	--	--	--	1.360.835
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	1.354.792
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.278.482
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	1.248.622
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	899.890
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	439.420
Marmaris Arsası	--	--	--	391.501
	2.915.411	(2.680.787)	234.624	21.949.964

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

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.589.246	10.959.315
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	8.333.558	9.587.219
Tamamlanan konutlar	1.869.216	1.403.430
	22.792.020	21.949.964

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2025	31.12.2024
Kasa	1.098	1.353
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	423	72.307
- Vadesiz YP mevduat	2.248	8.369
- Vadesiz TL mevduat	992	1.798
Toplam	4.761	83.827
Bloke tutarlar	(165)	(147)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	4.596	83.680

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.03.2025	31.12.2024
Hisse senedi yatırım fonları	146.474	144.115
Vadeli mevduat (3 Aydan Uzun Vadeli)	892.418	754.215
Diğer fonlar	--	25.864
	1.038.892	924.194

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	22.518	15.461
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	645.914	792.874
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	7.352	12.484
	675.784	820.819
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.265)	(2.691)
	673.519	818.128

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutların satışından kaynaklanmaktadır.

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

	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.691	5.039
TMS 29 etkisi	(426)	(917)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	2.265	4.122

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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	31.03.2025	31.12.2024
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	643.830	378.528
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	719.654	777.077
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	55.937	57.084
	1.419.421	1.212.689

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	167.767	188.880
	167.767	188.880

7. STOKLAR

	31.03.2025	31.12.2024
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	8.333.558	8.103.210
Tamamlanan konutlar	1.869.216	1.887.505
	10.202.774	9.990.715

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

	31.03.2025	31.12.2024
Referans Beylikdüzü Projesi	1.426.459	1.431.626
Referans Kartal Loca Projesi	403.135	416.379
Referans Bahçeşehir Projesi	25.320	25.198
Referans Kartal Towers Projesi	13.198	13.198
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.104	1.104
	1.869.216	1.887.505

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2025	31.12.2024
Referans Göktürk Projesi	2.234.288	2.232.541
Referans Pendik Projesi	2.080.484	1.979.547
Referans Beşiktaş Projesi	1.811.087	1.692.647
Referans Ümraniye Projesi	1.295.614	1.292.113
Referans Halkalı Projesi	912.085	906.362
	8.333.558	8.103.210

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, stoklar için toplam sigorta bedeli 8.292.253 TL'dir (31 Aralık 2024: 8.780.696 TL).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

Diğer alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	4.789	4.576
Diğer çeşitli alacaklar	1.516	1.638
	6.305	6.214

Diğer dönen varlıklar	31.03.2025	31.12.2024
Devreden KDV (1)	113.113	131.007
İş avansları	1.372	1.457
	114.485	132.464

Diğer duran varlıklar	31.03.2025	31.12.2024
Devreden KDV (1)	645.758	669.376
	645.758	669.376

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler	31.03.2025	31.12.2024
Tedarikçi avansları	609.962	499.185
Peşin ödenen satış komisyonları	274.706	267.536
Peşin ödenen sigorta giderleri	12.310	12.134
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	896.978	778.855

Ertelenmiş gelirler	31.03.2025	31.12.2024
Alınan avanslar	2.912.972	2.894.618
	2.912.972	2.894.618

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Teminath)	31.03.2025	31.12.2024
Değişken faizli TL banka kredileri	204.535	213.111
	204.535	213.111

Uzun vadeli borçlanmalar (Teminath)	31.03.2025	31.12.2024
Değişken faizli TL banka kredileri	78	206
	78	206

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	31.03.2025	31.12.2024
0-12 ay	204.535	213.111
1-5 yıl	78	206
	204.613	213.317

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

	2025	2024
1 Ocak tarihi itibarıyla bakiye	213.317	617.217
TMS 29 Etkisi	(19.775)	(86.911)
Kredi anapara kullanımı	--	--
Kredi anapara geri ödemeleri (leasing anapara taksit ödemeleri dahil)	(109)	(99)
Faiz gideri	11.275	61.842
Faiz ödemesi	(95)	(211)
31 Mart tarihleri itibarıyla bakiye	204.613	591.838

Faiz giderleri	31.03.2025	31.03.2024
Finansal borçlanma faiz gideri	11.275	61.842
Kıdem faiz gideri	476	225
	11.751	62.067

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.03.2025	31.12.2024
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Şeker Gayrimenkul")	1.712.164	1.643.880
Toplam	1.712.164	1.643.880

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Sermayedeki pay oranı					
Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Oy kullanım gücü	Ana faaliyet konusu
Şeker Gayrimenkul	İstanbul	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.643.880	1.720.531
Cari dönem kar / zararından pay	68.184	89.620
Aktüeryal Payı	100	(208)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	1.712.164	1.809.943

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

Şeker gayrimenkul	31.03.2025	31.03.2024
İştirak Oranı	50%	50%
Dönen varlıklar	190.320	112.934
Duran varlıklar	4.247.385	4.538.226
Toplam varlıklar	4.437.705	4.651.160
Kısa vadeli yükümlülükler	51.954	52.793
Uzun vadeli yükümlülükler	961.422	978.481
Toplam yükümlülükler	1.013.376	1.031.274
Net varlık değeri	3.424.329	3.619.886
Gelirler	199.696	252.929
Giderler	(63.328)	(73.691)
Kar /Zarar	136.368	179.238

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2025
Esenyurt lojistik merkezi projesi	6.545.389	--	--	--	--	6.545.389
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	3.531.391	--	--	809	--	3.532.200
Zonguldak AVM Projesi	913.521	--	--	--	--	913.521
Sapphire rezidans	494.811	--	--	--	--	494.811
Bahçelievler Arsa (2)	360.070	--	--	--	--	360.070
E5 Beylikdüzü arazisi	367.114	--	--	--	--	367.114
Marmaris arazisi	376.141	--	--	--	--	376.141
	12.588.437	--	--	809	--	12.589.246
				Değer azalışı	--	
				Değer artışı	--	

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerleme farkları	31.03.2024
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Esenyurt lojistik merkezi projesi	4.906.261	--	--	--	--	4.906.261
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	3.193.502	--	--	--	--	3.193.502
Zonguldak AVM Projesi	1.008.600	--	--	--	--	1.008.600
Sapphire rezidans	443.070	--	--	--	--	443.070
Bahçelievler Kiler İş Merkezi (2)	576.961	--	--	--	--	576.961
E5 Beylikdüzü arazisi	439.420	--	--	--	--	439.420
Marmaris arazisi	391.501	--	--	--	--	391.501
Toplam	10.959.315	--	--	--	--	10.959.315
				Değer azalışı	--	
				Değer artışı	--	

(1) Alışveriş merkezinden “ofis kiralama’ya 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla en güncel bağımsız değerleme çalışmaları 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri tespiti için yapılmış olup, bağımsız değerleme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerlendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme 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 Mart 2025	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	295.809	3.149
Alımlar	18.855	43
Transferler	(809)	--
Çıkışlar (-)	--	--
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	313.855	3.192
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	133.358	2.980
Dönem gideri	9.117	41
Çıkışlar (-)	--	--
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	142.475	3.021
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	162.451	169
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	171.380	171

31 Mart 2024	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	272.848	3.098
Alımlar	34.990	51
Çıkışlar	(9.094)	--
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	298.744	3.149
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	100.040	2.768
Dönem gideri	8.862	65
Çıkışlar	(2.537)	--
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	106.365	2.833
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	172.808	330
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	192.379	316

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.a Karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.03.2025	31.12.2024
Yıllık izin karşılığı	7.068	6.483
Toplam	7.068	6.483
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.03.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	8.661	7.586
Toplam	8.661	7.586
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31.03.2025	31.12.2024
Dava karşılığı	19.498	21.460
Toplam	19.498	21.460

14.b Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

	31.03.2025		31.12.2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		11.606.985		11.674.051
-TL	11.606.985	11.606.985	11.674.051	11.674.051
-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		11.606.985		11.674.051
	31.03.2025		31.12.2024	
İpotekler	10.932.470	10.931.661		
Teminat mektupları (1)	674.515	742.390		
Toplam		11.606.985		11.674.051

- (1) Şirket, teminat mektubu gibi gayrinakdi kredi ile nakdi kredi ihtiyaçlarına istinaden limitlerin sürekli kullanılabilir olması amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ilgili finansal kuruluşlar lehine ipotek rehni tesis etmektedir. Raporlama tarihi itibariyle, rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 10.932.470 TL (31 Aralık 2024: 10.931.661 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Bakanlığından 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 kalkını 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 ile 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 tamamlanmış olup kiralama faaliyetlerine başlanmıştır.

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Ankara Dışkapı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 ayrıcalığını 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 metronun 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, trampolin 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 cepheci konumlandırılmış olup, sosyal tesis blokların 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i'ne ait sözleşme 13 Şubat 2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden %42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22 Aralık 2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı 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 alıcılarına 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 tevhit edilerek 484 ada 12 parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile Şirket arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış 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 Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i" 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 Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş'i" 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 tevhid edilerek 11371 ada 184 parsel, 48, 85 ve 87 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 ada ve 105 parsel halini 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 tevhid işlemleri, söz konusu arsanın malikleri ile Kiler GYO arasında 9 Aralık 2015 tarihinde imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında tamamlanmış olup, 482 ada 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 Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16 Temmuz 2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, Şirket söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine yüklenici sıfatı ile başlamıştır. 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 projede yaşam başlamıştır.

Devam eden projeler

Referans Beşiktaş

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada ve 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i ne ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26 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 Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i İhalesi'ne en yüksek teklif 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 irtifakı tesis edilmiştir. Projede inşaat 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 Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i İhalesi'nde arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak 3.562.000 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı olarak %50 ve arsa satışı karşılığı asgari şirket payı geliri olarak 1.781.000 TL ile en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, sözleşme 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanmıştır. Projede yapı ruhsatı alınmış olup satış pazarlama faaliyeti hazırlıkları sürmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Göktürk

Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz – 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 tevhid edilerek 558 ada ve 4 parsel numarasını almış olup, parsel ile ilişkin yapı ruhsatları 2 Ekim 2023'de alınmıştır. Projede kat irtifakları 20 Mart 2024 tarihine tesis edilmiş olup satış süreçleri sürmektedir.

Refereans 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-metrobüs güzergahındadır. Proje alanı konumu itibarıyla değerli bir bölgede yer almaktadır. Proje tamamlandığında konut ve ticari üniteler yer alacaktır. Plan ve proje çalışmaları devam etmektedir.

Marmaris Arsası

İki parselden oluşan 31.068,25 m² arsa denize sıfır konumlanmaktadır plan ve proje çalışmaları 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 siciline "Arsa" niteliğinde tescil edilmiştir. Plan ve proje çalışmaları devam etmektedir.

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

	31.03.2025	31.12.2024
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	8.367	4.326
Personele borçlar	7.332	12.359
	15.699	16.685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanılmamış izin karşılığı

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin Karşılığı	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.483	1.628
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.237	33
TMS 29 Etkisi	(652)	(245)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	7.068	1.416

Dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dava karşılığı	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	21.460	22.928
TMS 29 Etkisi	(1.962)	(3.002)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	19.498	19.926

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 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar %2,40 (1 Ocak 2025: %2,40) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	7.586	4.091
Hizmet maliyeti	1.068	3.138
Faiz maliyeti	476	225
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	203	59
Dönem içerisindeki ödemeler	(201)	(2.821)
TMS 29 Etkisi	(471)	(600)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	8.661	4.092

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

Aktüeryal kazanç / (kayıp)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Kiler GYO	203	59
Şeker Gayrimenkul	(100)	208
Toplam diğer kapsamlı gelir	103	267

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	Pay oranı (%) (1)		Tutar	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
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			6.667.242	6.667.242
Toplam			8.062.242	8.062.242

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:

	31.03.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.379.561	1.379.561
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	696	696
2022 yılı sermaye artışına istinaden katılan net maliyetler	(8.416)	(8.416)
Sermaye yedekleri	817.605	817.605
	2.189.446	2.189.446

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	31.03.2025	31.12.2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	(2.863)	(2.893)
	(2.863)	(2.893)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.03.2025	31.12.2024
Yasal yedekler	332.292	332.292
	332.292	332.292

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

	31.03.2025	31.12.2024
Geçmiş yıllar karları	9.870.971	8.926.960
	9.870.971	8.926.960

Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

Şirket'in 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen endeks farkları
Sermaye Düzeltme Farkları	7.228.134	6.667.242	(560.892)
Hisse senedi ihraç primleri (1)	1.720.117	2.189.446	469.329
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	355.703	332.292	(23.411)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Genel yönetim giderleri	47.398	74.214
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	4.407	104.759
	51.805	178.973

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Satış komisyon giderleri (1)	3.220	102.271
Reklam tanıtım giderleri	851	1.189
Diğer	336	1.299
	4.407	104.759

(1) 2024 yılı ilk çeyrek içinde Referans Kartal Loca 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.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Personel giderleri	19.442	19.770
Amortisman ve itfa payı	9.158	8.927
Ofis ve kiralama giderleri	6.657	6.063
Vergi, resim ve harç giderleri (1)	6.147	32.352
Sigorta giderleri	2.690	1.599
Bakım onarım giderleri	1.522	1.765
Seyahat ve konaklama giderleri	654	131
Danışmanlık giderleri	251	1.793
Huzur hakkı giderleri	176	175
Diğer yönetim giderleri	701	1.639
	47.398	74.214

(1) 2024 yılı ilk çeyrek içinde Referans Kartal Loca 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

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. 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.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

İtibaren 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 faydalanılabilmesi 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 oranın; 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 2024: %30).

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	31.03.2025	31.03.2024
Dönem vergi gideri	(24.984)	--
Ertelenmiş vergi gideri	(584.077)	--
	(609.061)	--

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Ertelenen vergi varlıkları		Ertelenen vergi yükümlülükleri		Net	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(2.628.423)	(2.507.099)	(2.628.423)	(2.507.099)
Stoklar	--	--	(555.620)	(309.170)	(555.620)	(309.170)
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleriyle vergi matrahları arasındaki net fark	11.650	16.962	--	--	11.650	16.962
Dava karşılıkları	5.849	6.438	--	--	5.849	6.438
Kıdem tazminatı	2.598	2.276	--	--	2.598	2.276
İzin karşılığı	2.120	1.945	--	--	2.120	1.945
Diğer	59.130	16.438	--	--	59.130	16.438
Alt toplam	81.347	44.059	(3.184.043)	(2.816.269)	(3.102.696)	(2.772.210)
Netleştirme (-)	(81.347)	(44.059)	81.347	44.059	--	--
Ertelenen vergi varlıkları / yükümlülüğü, net	--	--	(3.102.696)	(2.772.210)	(3.102.696)	(2.772.210)

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	2025
Dönem başı , 1 Ocak	(2.772.210)
Aktüeryal kazanç kayıp	133
Yeniden değerlendirme fonu	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(584.077)
TMS 29 Etkisi	253.458
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(3.102.696)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Yansıtma gelirleri	6.667	3.972
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	1.805	19
Ceza ve tazminat gelirleri	1.014	3.146
Ertelenmiş finansman geliri	--	15.150
Diğer faaliyet gelirleri	701	2.860
	10.187	25.147
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Bağış gideri	58.205	58.075
Ertelenmiş finansman gideri	27.152	16.465
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	20.438	1.235
Arsa alım faiz giderleri	4.730	27.079
Diğer faaliyet giderleri	852	171
	111.377	103.025

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.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	44.524	396.024
Kur korumalı mevduattan elde edilen gelirler	--	86.398
	44.524	482.422
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Hisse senedi fon değerlemeleri	--	141.620
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	12.566	--
	12.566	141.620

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Faiz gelirleri	97.667	19.969
Kur farkı gelirleri	888	20.163
	98.555	40.132
Finansman giderleri (-)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	11.751	62.067
Banka komisyon gideri	1.635	2.657
Kur farkı giderleri	30	149
Diğer finansman ve komisyon giderleri	3.435	7.590
	16.851	72.463
Faiz giderleri (Nakit akış tablosu amaçlı)	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil) (Dipnot 10)	11.751	62.067
Arsa alım faiz giderleri	4.730	27.079
	16.481	89.146

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Net dönem (zararı)/ karı	(276.847)	372.953
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama bedeli	1.395.000	1.395.000
Hisse başına kazanç, TL-Tam	(0,20)	0,27

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	16.288	15.433
KLR Ofis (1)	6.228	--
Diğer	2	28
	22.518	15.461

(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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Biskon Yapı	326.544	26.446
KLR İnşaat	314.111	345.922
Kiler Tekstil	1.254	1.444
Kiler Lojistik	546	--
Kiler Holding	293	3.830
KLR Enerji Sistemleri	--	304
Diğer	1.082	582
	643.830	378.528

c-) İlişkili taraflar ile yapılan işlemler

Satışlar	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Safir Çarşı Yönetimi (Hasılat Paylaşımı) (1)	7.605	6.173
KLR Ofis	4.570	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Hasılat Paylaşımı)	222	2.954
Biskon Yapı A.Ş.	--	1.511
	12.397	10.638

Alışlar	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Biskon Yapı A.Ş.	665.513	671.890
KLR İnşaat	232.815	34.444
Kiler Tekstil	11.512	2.429
Kiler Holding A.Ş.	11.363	4.139
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	7.086	2.389
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	874	290
Beyaz Çınar	--	6.382
	929.163	721.963

(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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatları, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. Şirket, 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		
31 Mart 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal Yatırımlar
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	22.518	651.001	--	6.305	3.663	1.038.892
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)	--	2.265	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.265)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	22.518	651.001	--	6.305	3.663	1.038.892

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Alacaklar						
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.461	802.667	--	6.214	82.474	924.194
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)	--	2.691	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.691)	--	--	--	--
- 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)	15.461	802.667	--	6.214	82.474	924.194

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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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	31.03.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	423	72.307
- Finansal yatırımlar	892.418	754.215
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	--	--
-Finansal kiralama işlemleri	--	--
Değişken faizli finansal araçlar	31.03.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
- Finansal yatırımlar	--	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	204.613	213.317

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

Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi	31 Mart 2025 (%)	
	%1 Artarsa	%1 Azalırsa
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (Değişken Getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (Değişken Faiz)	1.124	(1.125)

Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi	31 Aralık 2024 (%)	
	%1 Artarsa	%1 Azalırsa
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (Değişken Getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (Değişken Faiz)	1.009	(2.064)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	204.613	224.602	122.366	102.118	118	--
Ticari borçlar	1.587.188	1.745.040	518.184	927.996	298.860	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15.699	15.699	15.699	--	--	--
Diğer borçlar	12.023	12.023	12.023	--	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	24.984	24.984	24.984	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.844.507	2.022.348	693.256	1.030.114	298.978	--

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya Kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	213.317	228.387	208	227.877	302	--
Ticari borçlar	1.401.569	1.590.564	454.294	805.910	330.360	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16.685	16.685	16.685	--	--	--
Diğer borçlar	20.891	20.891	20.891	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.652.462	1.856.527	492.078	1.033.787	330.662	--

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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Mart 2025	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	51	8	--	2.248
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	51	8	--	2.248
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)	51	8	--	2.248
10. Ticari Borçlar	90	--	--	3.387
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	90	--	--	3.387
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)	90	--	--	3.387
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(39)	8	--	(1.139)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(39)	8	--	(1.139)
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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2024	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	213	9	--	8.369
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	213	9	--	8.369
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)	213	9	--	8.369
10. Ticari Borçlar	100	--	--	3.864
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	100	--	--	3.864
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	--	--	3.864
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)	113	9	--	4.505
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	113	9	--	4.505
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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 Mart 2025				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(148)	148	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(148)	148	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	34	(34)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	34	(34)	--	--
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)	(114)	114	--	--

	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	416	(416)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	416	(416)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	35	(35)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	35	(35)	--	--
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)	451	(451)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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:

	31.03.2025	31.12.2024
Toplam finansal yükümlülükler, dipnot 10	204.613	213.317
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(4.761)	(83.827)
Finansal yatırımlar, dipnot 5	(1.038.892)	(924.194)
Net finansal borç	(839.040)	(794.704)
Özkaynaklar	20.175.241	20.452.058
Yatırılan sermaye	19.336.201	19.657.354
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%4	%4

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 yorumlanması 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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 (Cari dönem)	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	146.474	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı)	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	12.589.246

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar (Önceki dönem)	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları)	169.979	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı)	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	12.588.437

25. 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 MART 2025 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2025 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	31.03.2025	31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.043.653	1.008.021
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	22.792.020	22.579.152
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	1.712.164	1.643.880
	Diğer Varlıklar		2.522.806	2.575.824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	28.070.643	27.806.877
E	Finansal Borçlar	Md.31	204.613	213.317
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	20.175.241	20.452.058
	Diğer Kaynaklar		7.690.789	7.141.502
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	28.070.643	27.806.877
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	895.089	834.891
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	674.515	742.390
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)	1.712.164	1.643.880
	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
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%	81%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	10%	10%
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	4%	5%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3%	3%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	6%	6%