



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	62.527	109.977
Finansal Yatırımlar		613.222	1.927.670
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Yatırımlar			946.086
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		613.222	981.584
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	5	613.222	981.584
Ticari Alacaklar		1.420.194	2.241.344
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	42.863	44.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.377.331	2.197.228
Diğer Alacaklar		3.212	931
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.212	931
Stoklar	7	7.958.251	8.629.372
Peşin Ödenmiş Giderler		1.964.219	1.242.980
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		766.551	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.197.668	1.242.980
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		487	8.451
Diğer Dönen Varlıklar		420.786	368.549
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	420.786	368.549
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>12.442.898</b>	<b>14.529.274</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>12.442.898</b>	<b>14.529.274</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	1.310.567	1.245.824
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	7.935.562	7.935.562
Maddi Duran Varlıklar	13	139.300	125.129
Tesis, Makine ve Cihazlar		1.294	1.367
Taşıtlar		113.206	118.174
Mobilya ve Demirbaşlar		5.341	5.545
Yapılmakta Olan Yatırımlar		19.459	43
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	229	239
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		229	239
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>9.385.658</b>	<b>9.306.754</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>21.828.556</b>	<b>23.836.028</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		269.433	280.645
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		269.433	280.645
Banka Kredileri	10	269.433	280.645
Ticari Borçlar		421.124	563.431
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	10.355	212.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	410.769	351.037
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	8.342	5.502
Diğer Borçlar		23.120	20.557
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.120	20.557
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		6.288.947	8.345.098
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	6.288.947	8.345.098
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.025	1.179
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.025	1.179
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.011.991</b>	<b>9.216.412</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.011.991</b>	<b>9.216.412</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		159.113	166.278
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		159.113	166.278
Banka Kredileri	10	159.113	166.278
Ticari Borçlar		244.190	307.761

İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	6	244.190	307.761
Uzun Vadeli Karşılıklar		17.391	19.564
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.963	2.962
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	14.428	16.602
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>420.694</b>	<b>493.603</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.432.685</b>	<b>9.710.015</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.395.871	14.126.013
Ödenmiş Sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	4.442.812	4.442.812
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	1.585.362	1.585.362
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.908	-1.715
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.908	-1.715
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-1.908	-1.715
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		220.817	220.817
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	16	220.817	220.817
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		6.483.737	4.852.620
Net Dönem Karı veya Zararı		270.051	1.631.117
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>14.395.871</b>	<b>14.126.013</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>21.828.556</b>	<b>23.836.028</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	3	2.111.028	82.046
Satışların Maliyeti	3	-1.941.139	-14.991
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		169.889	67.055
BRÜT KAR (ZARAR)		169.889	67.055
Genel Yönetim Giderleri	17	-53.738	-53.167
Pazarlama Giderleri	17	-75.855	-2.421
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	18.209	993
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-74.600	-64.028
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-16.095	-51.568
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	349.318	544.713
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-102.546	-431.823
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	64.893	-112.052
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		295.570	-50.730
Finansman Gelirleri	21	29.059	4.614
Finansman Giderleri	21	-52.470	-32.588
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-2.108	-331.209
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		270.051	-409.913
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		270.051	-409.913
DÖNEM KARI (ZARARI)		270.051	-409.913
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		270.051	-409.913
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-193	-6
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-193	-6
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-193</b>	<b>-6</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>269.858</b>	<b>-409.919</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		269.858	-409.919

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Dönem Karı (Zararı)		270.051	-409.913
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		270.051	-409.913
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-319.857</b>	<b>-104.516</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	6.464	5.426
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.278	
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	19	-2.278	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.296	645
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	2.296	645
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		51.043	24.884
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-14.459	-1.138
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	64.550	26.296
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-10.970	-274
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		11.922	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		102.546	-112.890
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	0	-468.809
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler		102.546	355.919
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-64.893	112.052
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11	-64.893	112.052
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-65.717	-87.954
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-349.318	-46.679
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>10.671</b>	<b>1.649.560</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.561.220	769.355
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		789.620	-575.456
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.253	-6.426
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		788.367	-569.030
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		5.564	-751
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		5.564	-751
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		671.121	-212.410
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-721.239	-265.294
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-194.908	1.332.212
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-202.039	107.613
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		7.131	1.224.599
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		2.840	452
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.563	-4.017
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.563	-4.017
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-2.056.151	606.634
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-49.959	-1.165
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-49.959	-1.165
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-39.135</b>	<b>1.135.131</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-2.043	-133
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-20.625</b>	<b>-1.108.520</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.748	
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		4.748	

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-25.373	-56
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-25.336	-20
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-37	-36
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		0	-1.108.464
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			<b>14.234</b>	<b>-3.516</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-72	-4.565
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-72	-4.565
Ödenen Faiz			-153	-89
Alınan Faiz			14.459	1.138
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-47.569	22.962
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-47.569	22.962
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>		<b>109.977</b>	<b>95.077</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>		<b>62.408</b>	<b>118.039</b>

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kuslanış Vedeckler	Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	1.395.000	4.442.812	1.585.362	-2.858			171.262	1.377.838	3.524.337	12.493.753	12.493.753
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler								3.524.337	-3.524.337	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Dönem Karı (Zararı)									-409.913	-409.913	-409.913
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-6					-6	-6
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları											
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>1.395.000</b>	<b>4.442.812</b>	<b>1.585.362</b>	<b>-2.864</b>			<b>171.262</b>	<b>4.902.175</b>	<b>-409.913</b>	<b>12.083.834</b>	<b>12.083.834</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	1.395.000	4.442.812	1.585.362	-1.715			220.817	4.852.620	1.631.117	14.126.013	14.126.013
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler								1.631.117	-1.631.117	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Dönem Karı (Zararı)									270.051	270.051	270.051
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-193					-193	-193
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi											

