

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**



Grant Thornton

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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



3. Kilit Denetim Konuları

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama	Denetim prosedürleri
İlişikteki finansal tablolar, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişiklikler nedeniyle Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29'a göre yeniden düzenlenmiştir. TMS 29, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi cinsinden hazırlanan finansal tabloların raporlama tarihindeki ölçüm birimine göre ifade edilmesini gerektirmektedir. Buna göre, TMS 1 de "Finansal Tabloların Sunuluşu" önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamların ve/veya herhangi bir bilginin raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir. Finansal tabloların TMS 29'a göre yeniden düzenlenmesinin Şirket'in finansman durumu ve finansal performansı üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Şirket yönetimi tarafından TMS 29'a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediği kontrol edilmiştir. - Parasal olmayan kalemlerin detayı ilgili muhasebe kayıtları ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. - Hesaplamalarda kullanılan fiyat endeksleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Tüketici Fiyat Endeksi ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir. - Hesaplamaların matematiksel doğruluğu kontrol edilmiştir. - TMS 29' uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

Stoklar	Denetim prosedürleri
31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan 7.499.653 bin TL tutarındaki stoklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Stokların denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: - Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir. - İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir. - Stokların net gerçekleşebilir değerleri değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. - Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Denetim prosedürleri
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 6.896.673 bin Türk Lirası'dır ("TL"). Yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan değerleme tutarları ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşuna değerletmiş olup, finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, bağımsız değerleme kuruluşu tarafından değerlendirilmiştir. Bu nedenle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: - Şirket yönetimi tarafından atanan bağımsız değerleme kuruluşunun yetkinliği, yeterliliği ve bağımsızlığı değerlendirilmiştir. - Bağımsız değerleme kuruluşu tarafından kullanılan değerleme yöntemleri ve varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. - Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerleme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



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

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, Türk Ticaret Kanunu ile Şirket'in esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.



Grant Thornton

3. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, 7 Mayıs 2024 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 8 Mayıs 2024

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member Firm of Grant Thornton International



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	8
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-23
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	24-25
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	26
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	26-27
DİPNOT 7	STOKLAR	27-28
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	28
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR.....	30
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30-31
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	31-32
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-38
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	38-40
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR	40-42
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	43
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	44
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	44
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	45
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	45
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ	46
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	46-47
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-56
DİPNOT 25	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
DİPNOT 26	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	56-57
DİPNOT 27	DİĞER HUSUS.....	58

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2022
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	95.580	82.630
Finansal yatırımlar	5	1.675.308	3.038.170
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	38.340	18.564
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.909.576	1.450.488
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	809	82
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar		--	--
Stoklar	7	7.499.653	6.520.094
Peşin ödenmiş giderler			
- Peşin ödenmiş giderler – İlişkili olmayan taraflar	9	1.080.254	528.187
- Peşin ödenmiş giderler – İlişkili taraflar	23	--	--
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		7.345	254
Diğer dönen varlıklar			
- Diğer dönen varlıklar – İlişkili olmayan taraflar	8	320.305	228.567
Toplam dönen varlıklar		12.627.170	11.867.036
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	1.082.726	947.171
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	6.896.673	4.433.660
Maddi duran varlıklar	13	108.748	62.093
Maddi olmayan duran varlıklar	13	208	333
Toplam duran varlıklar		8.088.355	5.443.257
Toplam varlıklar		20.715.525	17.310.293

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	243.904	212.768
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	184.588	691.692
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	305.080	89.575
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	4.782	2.833
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		17.866	14.712
Ertelenmiş gelirler			
- Ertelenmiş gelirler – İlişkili olmayan taraflar	9	7.252.594	4.966.837
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	14	1.025	770
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		8.009.839	5.979.187
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	10	144.510	459.307
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	267.470	--
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	2.574	4.029
- Diğer karşılıklar	14	14.428	9.642
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		428.982	472.978
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye düzeltme farkları		3.678.552	3.678.552
Hisse senedi ihraç primleri	16	1.377.813	1.377.813
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	16	(1.364)	(2.483)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	191.908	148.841
Geçmiş yıllar karları	16	4.217.338	736.068
Net dönem karı		1.417.457	3.524.337
Toplam özkaynaklar		12.276.704	10.858.128
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		20.715.525	17.310.293

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2023	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2022
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	234.441	2.289.281
Satışların maliyeti	3	(53.225)	(856.679)
Brüt kar		181.216	1.432.602
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(8.683)	(131.480)
Genel yönetim giderleri	17	(118.193)	(175.374)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	2.130.750	2.749.571
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(373.579)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	133.337	62.382
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(110.185)	(47.896)
Faaliyet karı		1.834.663	3.889.805
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından paylar	11	146.853	388.784
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı		1.981.516	4.278.589
Finansman gelirleri	21	52.446	314.883
Finansman giderleri	21	(169.765)	(128.068)
Parasal kayıp		(444.174)	(941.067)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.420.023	3.524.337
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)		(2.566)	--
Dönem vergi gideri	18	(2.566)	--
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)		--	--
Net dönem karı		1.417.457	3.524.337

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2023	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2022
Net dönem karı		1.417.457	3.524.337
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	15	1.119	(2.483)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		--	--
Diğer kapsamlı gelir		1.119	(2.483)
Toplam kapsamlı gelir		1.418.576	3.521.854

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları ve kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
01.01.2022 itibariyle bakiye	620.000	2.652.119	1.382.672	--	124.885	207.438	552.586	5.539.700
Sermaye artırımını	775.000	1.026.433	(4.859)	--	--	--	--	1.796.574
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	23.956	528.630	(552.586)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	(2.483)	--	--	3.524.337	3.521.854
31.12.2022 itibariyle bakiye	1.395.000	3.678.552	1.377.813	(2.483)	148.841	736.068	3.524.337	10.858.128
01.01.2023 itibariyle bakiye	1.395.000	3.678.552	1.377.813	(2.483)	148.841	736.068	3.524.337	10.858.128
Sermaye artırımını	--	--	--	--	--	--	--	--
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	43.067	3.481.270	(3.524.337)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	1.119	--	--	1.417.457	1.418.576
31.12.2023 itibariyle bakiye	1.395.000	3.678.552	1.377.813	(1.364)	191.908	4.217.338	1.417.457	12.276.704

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2022
Dönem karı		1.417.457	3.524.337
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri	13	20.626	16.736
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa payı gideri	13	162	142
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışı veya azalışı	12	(1.476.338)	(1.725.223)
Alacaklarda değer düşüklüğü	6	100	4.608
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	3.073	4.135
Menkul kıymet değerlendirme farkları		208.090	(911.170)
İzin karşılığı	15	255	(211)
Tazminat geliri veya gideri	19	(1.377)	(2.084)
Dava ve/veya ceza karşılıkları	19	8.577	(618)
Maddi duran varlık satış karı veya zararı	20	(8.022)	(1.851)
Faiz gelirleri	21	(2.315)	(11.463)
Faiz giderleri	21	151.639	17.300
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	19	(124.315)	(13.825)
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	19	10.731	320
Dönem karı mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(480.902)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları	11	(146.853)	(388.784)
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		83.380	236.462
Vergi ile ilgili düzeltmeler	18	2.566	--
Faaliyetlerle ilgili varlıklar ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri (gideri)		(333.466)	748.811
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(27.074)	3.418
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.050.754)	(643.904)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(235.197)	335.310
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		642.502	39.722
Stoklardaki azalış (artış)		(979.559)	(3.078.769)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)		(7.950)	1.063
İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)		--	(369)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)		8.937	2.282
Diğer varlıklardaki azalış (artış)		(180.207)	(81.373)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(552.067)	(449.906)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		3.063	492
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		2.285.757	1.451.537
Bloke tutarlardaki azalış (artış)		(296)	344
Finansal yatırımlardaki değişimler		1.635.674	(2.069.586)
Ödenen vergi	18	(2.566)	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.297)	(3.161)
A-Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		1.204.500	(3.744.089)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2023	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2022
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(71.145)	(26.698)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(37)	(311)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		11.886	4.004
İştiraklerden elde edilen temettü	11	11.387	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(986.675)	(266.932)
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.034.584)	(289.937)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermaye artışı	16	--	1.801.433
Sermaye artışı sırasında gerçekleşen ihraç primi ve maliyetleri net	16	--	(4.859)
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net		(82.540)	383.006
Ödenen faiz		(77.037)	(12.702)
Alınan faiz		2.315	11.463
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(157.262)	2.178.341
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C)		12.654	(1.855.685)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C+D)		12.654	(1.855.685)
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	82.630	1.938.315
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	95.284	82.630

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNİ TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı Şirket'in adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil olmak üzere 141 kişidir (31 Aralık 2022: 76 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"),
- Beşiktaş Abbasağa Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. 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 - Biskon Ümraniye İş Ortaklığı ("Ümraniye Projesi İş Ortaklığı")

ünvanlı dört adet adi ortaklığı mevcuttur.

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

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları 8 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyurusu” na uygun olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki 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”) ve TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır.

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

Sermayedeki pay oranı						
Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	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.

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 2022: beş adet iş ortaklığı). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” uyarınca Şirket’in faaliyetindeki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket’in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümlerini uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü esas alınarak hazırlanması ve karşılaştırma amacıyla verilen önceki dönem finansal tabloların ve finansal bilgilerinde cari raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

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.
- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlendirilmiş tutarlardan gösterilir. Her bir kalemin yeniden düzenlenmiş maliyeti veya amortisman düşülmüş yeniden düzenlenmiş maliyeti, tarihi maliyet ve birikmiş amortismanla genel bir fiyat endeksindeki elde etme tarihinden veya, varsa, en son değerlendirme tarihinden itibaren raporlama tarihine kadar olan sürede gerçekleşen değişimin etkisinin yansıtılmasıyla belirlenir. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, hammadde, ticari mallar, diğer satın alınmış stoklar, şerefiye, patent, ticari marka ve benzeri varlıklar satın alma tarihlerinden itibaren yeniden düzenlenir. Yarı mamuller ve mamuller satın alma ve üretim maliyetlerinin oluştuğu tarihlerden itibaren yeniden düzenlenir.
- Bir parasal olmayan kalemin yeniden düzenlenmiş değeri, eğer geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa, ilgili standartlar çerçevesinde azaltılır.
- Kar ve 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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 değerlendirilen parasal olmayan kalemler için bu yeniden düzenleme, değerlemenin yapıldığı tarihlerden raporlama döneminin sonuna kadar olan enflasyon etkisini yansıtır.

Şirket, 1 Ocak 2022 tarihindeki açılış finansal durumuna TMS 29'u uygulamış ve ilgili karşılaştırmalı tutarları, varlıkların edinildiği ve borçların gerçekleştirildiği veya üstlenildiği tarihlerden raporlama tarihine kadar olan enflasyon etkisini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlemiştir.

2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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 satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken finansal durum tablosu tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli görüldüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.

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.

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

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

Stoklar

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Finansal varlıklar

İş modeli değerlendirmesi

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

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Finansal varlık kategorileri

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

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

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

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını 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 başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

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 gerçekleştirildiği 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNİ TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

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

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 amortisman tabi tutarken TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar"da yer alan amortisman hükümlerini uygular.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı
- 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:

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz alış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD\$" veya "USD")	29,4382
Euro ("EUR" veya "EURO")	32,5739
İngiliz Sterlini ("GBP")	37,4417
İsviçre Frankı ("CHF")	34,9666
Para birimi	Döviz satış
ABD\$	29,4913
EUR	32,6326
GBP	37,6369
CHF	35,1911

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNİ TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

İlişkili taraflar

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

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması, ve
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde bir işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı ("GYO") statüsüne geçtiğinden kurumlar vergisinden istisnadır.

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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, bakanlar kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra finansal tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve 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.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile özkaynaklar değişim tablosunda, net dönem karı içinde finansman giderleri kalemi altında gösterilen 4.859 TL tutarında Şirket’in 2022 yılı ilk çeyreğinde gerçekleştirdiği bedelli sermaye artışına ilişkin ihraç maliyetleri, özkaynak altında “hisse senedi ihraç primleri” kalemi altında yeniden sınıflandırılmıştır. İlgili yeniden sınıflandırma işleminin etkisi, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda da ayrıca dikkate alınmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

2.9. Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar dışında bir önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

(a) 2023 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

2023 yılında geçerli hale gelmiş yeni standartlar, değişiklikler veya yorumlar aşağıda özetlenmiştir. Şirket, bu standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” – Muhasebe politikalarının açıklanması

KGK, Ağustos 2021'de, hangi muhasebe politikalarının açıklanacağına karar verilmesinde işletmelere rehberlik sağlamayı hedefleyerek, muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önceliği esas almalarını öngörmüş ve TMS 1'de değişikliğe gitmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” – Muhasebe tahminlerinin tanımı

KGK, Ağustos 2021'de, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ayrımı netleştirmek amacıyla TMS 8'de değişikliğe gitmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 “Gelir Vergileri” – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilgili ertelenmiş vergi

KGK, Ağustos 2021'de, kiralama ya da hizmetten çekme gibi tek bir işlemde kaynaklanan varlık ile yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş verginin nasıl finansal tablolara yansıtılacağını netleştirmek ve raporlamadaki çeşitliliği azaltarak karşılaştırılabilirliği artırmak amacıyla TMS 12'de değişiklikleri yayımlamıştır.

TMS 12'de yapılan değişiklikle, 15. ve 24. paragraflarda getirilmiş olan istisnanın kapsamı daraltılmıştır. Bu çerçevede, (a) işletme birleşmesi niteliğinde olmayan, (b) gerçekleştiğinde ne muhasebe karının ne de vergiye tabi karın etkilenmediği ve (c) eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların ortaya çıkmadığı işlemlerde oluşan bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasından kaynaklanan indirilebilir ya da vergiye tabi geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü finansal tablolara yansıtılmayacaktır.

Bu bağlamda, kiralama ya da hizmetten çekme, restorasyon gibi varlık ile yükümlülüğün eş zamanlı olarak kayda alındığı işlemlerde genellikle eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farklar oluşabildiğinden, bu işlemler gerçekleştiğinde ertelenmiş verginin finansal tablolara yansıtılması gerekecektir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 “Gelir Vergileri” – Uluslararası vergi reformu-Yapısal iki modeli kuralları

KGK, Eylül 2023'de, TMS 12'nin Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (“OECD”) tarafından yayımlanan Matrah Aşındırma ve Kar Aktarımı (“BEPS”) Yapısal İki Modeli Kuralları Kapsamlı Çerçevesi'ni tatbik etmek için yürürlüğe konan veya yürürlüğe konması kesine yakın olan vergi kanunlarından kaynaklanan gelir vergilerine uygulanmasına açıklık getirmek amacıyla değişiklikler yayımlamıştır. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri” - TFRS 9 “Finansal Araçlar” uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir. Muafiyetin sona ermesinin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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. Yeni standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

KGK, 16 Ocak 2023 tarihinde, TMS 1'de, kredi sözleşmelerinin borçların sunumundaki etkisini göz önünde bulundurarak, işletmelerin kredi sözleşmesi şartları içeren uzun vadeli yükümlülükleri hakkında daha faydalı bilgi sunmalarını sağlamak amacıyla değişiklikler yayımlamıştır.

TMS 1 uyarınca, bir yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılabilmesi için işletmenin bir yükümlülüğün ödemesini raporlama döneminden en az on iki ay sonraya erteleme hakkının bulunması ve söz konusu hakkın raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olması gerekmektedir. Ancak söz konusu erteleme hakkının kullanılabilmesi için kredi sözleşmesinde finansal rasyolarda belli oranların karşılanması ya da finansal performansa ilişkin artış kısıtları gibi bazı şartlar öngörülmüş olabilir.

Bu doğrultuda TMS 1'de yapılan değişikliklerle, işletmelerin kredi sözleşmesi şartları ve işletmenin kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlarken güçlük yaşayabileceğini gösteren durum ve koşulları finansal tablo dipnotunda açıklamaları zorunlu kılınmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

KGK, 12 Mart 2020 tarihinde, TMS 1'de değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, yükümlülüklerin uzun ve kısa vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” hükümlerine göre geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

TMS 7 “Nakit Akış Tablosu” and TFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” – Satıcı finansmanı anlaşmaları

KGK, Eylül 2023’de, TMS 7 ve TFRS 7’de, satıcı finansmanına yönelik bilgi ihtiyacını karşılamak amacıyla değişiklikleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, satıcı finansmanı anlaşmalarının işletmenin borçları ve nakit akışı üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesine imkan tanıyan açıklama hükümleri getirmiştir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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 katkılarında kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, söz konusu değişikliğin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 “Kiralamalar” – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü

KGK, 16 Ocak 2023 tarihinde, TFRS 16’da, satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü ile ilgili değişiklikleri yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin muhasebeleştirilmesini etkilemekte ve söz konusu değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 Muhasebe Standardı (“UMS”) 21 “Kur Değişiminin Etkileri” – Konvertibilite eksikliği

UMSK, Ağustos 2023’de, UMS 7’de, bir para biriminin konvertibl olması hususunda ve konvertibilite eksikliği durumunda döviz kurunun nasıl belirleneceği hususunda rehberlik sağlayan değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 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:

1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar (zarar)	Yatırım harcamaları
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	61.084	--	61.084	3.087.500
Sapphire AVM ve Seyir Terası gelir payları	45.750	--	45.750	2.009.664
Referans Bahçeşehir Projesi	54.978	(26.245)	28.733	51.821
Referans Güneşli Projesi	22.991	(2.960)	20.031	--
Referans Kartal Towers Projesi	18.430	(7.779)	10.651	8.305
Zonguldak AVM Projesi	9.204	--	9.204	634.710
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	6.259	(5.287)	972	12.833
Bahçelievler İş Merkezi Projesi	5.774	--	5.774	363.080
Referans Başakşehir Projesi	4.892	(9.822)	(4.930)	2.309
Sapphire Rezidans	2.520	--	2.520	278.823
Referans Kordonboyu Projesi	1.277	(1.132)	145	--
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	179	--	179	695
Diğer gelirler	1.103	--	1.103	--
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	1.806.059
Referans Beylikdüzü Projesi	--	--	--	1.559.819
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	1.336.809
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	800.051
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	557.082
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	704.053
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	659.817
Beylikdüzü E-5 Yanı Arsa	--	--	--	276.526
Marmaris Arsası	--	--	--	246.370
	234.441	(53.225)	181.216	14.396.326

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Bahçeşehir Projesi	1.573.026	(715.814)	857.212	77.083
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	373.220	--	373.220	19.249
Referans Kartal Towers Projesi	245.210	(101.159)	144.051	21.223
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	55.913	--	55.913	2.677.560
Referans Başakşehir Projesi	32.532	(36.673)	(4.141)	26.263
Zonguldak AVM Projesi	6.884	(3.033)	3.851	624.020
Sapphire Rezidans	1.479	--	1.479	390.242
Diğer gelirler	1.017	--	1.017	--
Referans Kartal Loca Projesi (Kartal Panaroda)	--	--	--	1.702.156
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	1.241.760
Referans Beylikdüzü Projesi	--	--	--	1.305.385
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	740.470
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	587.662
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	424.225
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	370.667
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	269.615
Bahçelievler Kiler İş Merkezi	--	--	--	266.932
Marmaris Arsası	--	--	--	205.291
Referans Kordonboyu Projesi	--	--	--	3.256
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	--	--	--	695
	2.289.281	(856.679)	1.432.602	10.953.754

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	7.423.690	6.372.325
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.896.673	4.433.660
Tamamlanan konutlar	75.963	147.769
	14.396.326	10.953.754

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	3.660	409
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	11	19
- Vadesiz YP mevduat	87.425	28.566
- Vadesiz TL mevduat	4.484	53.636
	95.580	82.630
Bloke tutarlar	(296)	--
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	95.284	82.630

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kur korumalı mevduat hesapları (1)	853.080	830.748
Hisse senedi yatırım fonları	822.228	1.399.707
Diğer fonlar	--	807.715
	1.675.308	3.038.170

(1) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, kur korumalı mevduat hesaplarının 145.648 TL tutarındaki kısmı üzerinde, kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine blokaj konulmuştur.

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	38.340	18.564
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.868.925	1.273.262
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	43.822	183.588
	1.951.087	1.475.414
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.171)	(6.362)
	1.947.916	1.469.052

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanmaktadır.

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak (1)	6.362	439.804
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	100	4.608
Silinen şüpheli alacak karşılıkları (1)	--	(397.894)
Tahsilatlar (1)	(654)	(40.847)
TMS 29 etkisi	(2.637)	691
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	3.171	6.362

(1) 2021 yılının son çeyrek döneminde, İhlas Marmara 4 projesinde yaşanan gecikme nedeniyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi'ne gecikme cezası, faiz ve cezai şartlar için toplam 397.894 TL tutarında (raporlama tarihindeki satın alma gücüne göre) fatura düzenlenmiş ve gelir kaydedilmiştir. Aynı dönemde, ilgili tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmış ve gider kaydedilmiştir. 2022 yılı içinde, söz konusu proje kapsamında 40.847 TL tutarında tahsilat yapılmış ve ilgili tutar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde kar veya zarar ile ilişkilendirilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	184.588	691.692
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	284.645	74.203
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	20.435	15.372
	489.668	781.267

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (1)	267.470	--
	267.470	--

- (1) Yatırım amaçlı gayrimenkul alımına ilişkin vadeli ödeme planı kapsamında raporlama tarihi itibarıyla kısa uzun vade ayrımının yanısıra TMS 39 Finansal Araçlar muhasebe standardı uyarınca reeeskont uygulanarak ölçümleme yapılmıştır.

7. STOKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	7.423.690	6.372.325
Tamamlanan konutlar	75.963	147.769
	7.499.653	6.520.094

Tamamlanan konutlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Referans Bahçeşehir Projesi	51.822	77.083
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	12.833	19.249
Referans Kartal Towers Projesi	8.305	21.223
Referans Başakşehir Projesi	2.308	26.263
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	695	695
Referans Kordonboyu Projesi	--	3.256
	75.963	147.769

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Referans Beylikdüzü Projesi	1.559.819	1.305.385
Referans Göktürk Projesi	1.336.809	1.241.760
Referans Kartal Loca Projesi	1.806.059	1.702.156
Referans Ümraniye Projesi	800.051	740.470
Referans Halkalı Projesi (1)	557.082	587.662
Referans Beşiktaş Projesi	704.053	424.225
Referans Pendik Projesi	659.817	370.667
	7.423.690	6.372.325

(1) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, III-48.1 sayılı tebliğin 22. maddesinin 1. fıkrası (k) bendine istinaden, Referans Halkalı Projesi ile ilgili olarak finansal tabloların hazırlandığı dönemi takip eden 2 yıl içerisindeki taksit ödemelerine denk gelecek nakit benzerleri, stoklar hesabında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2023 itibarıyla ödemeler ile birlikte sınıflandırma tutarı iptal edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, stoklar için toplam sigorta bedeli 6.213.022 TL'dir (31 Aralık 2022: 3.965.577 TL).

8. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	805	77
Diğer çeşitli alacaklar	4	5
	809	82

Diğer dönen varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV (1)	320.298	228.552
İş avansları	7	15
	320.305	228.567

(1) İlgili bakiyenin önümüzdeki bir yıl içinde nakit iade alınacağı ve/veya mahsup yolu ile mevcut projeksiyonlar kapsamında kullanılacağı öngörülmüş olup diğer dönen varlıklar içinde gösterilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen satış komisyonları	510.776	285.225
Tedarikçi avansları	258.145	97.769
Arsa alımına istinaden verilen hasılat paylaşım avansları	235.639	143.466
Peşin ödenen tapu harçları (1)	66.321	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	9.373	1.727
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.080.254	528.187
İlişkili taraflara verilen proje avansları	--	--
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	--	--
Toplam peşin ödenmiş giderler	1.080.254	528.187

Ertelenmiş gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Alınan avanslar	5.424.327	3.798.325
Gelecek aylara ait proje satış hasılatları	1.828.267	1.168.512
	7.252.594	4.966.837

- (1) Raporlama tarihi itibarıyla henüz fiziki teslimleri tamamlanmamış Referans Beylikdüzü ve Referans Kartal Loca projelerine ilişkin ön satışı gerçekleşmiş bağımsız birimlerin tapu devirlerine ilişkin katlanılan harç bedellerinden oluşmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31.12.2023	31.12.2022
Değişken faizli TL banka kredileri	243.904	206.775
Sabit faizli TL banka kredileri	--	5.993
	243.904	212.768

Uzun vadeli borçlanmalar	31.12.2023	31.12.2022
Değişken faizli TL banka kredileri	144.510	459.307
	144.510	459.307

Finansal borçların vadelerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
0-12 ay	243.904	212.768
1-5 yıl	144.510	459.307
	388.414	672.075

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. ("Şeker Gayrimenkul")	1.082.726	947.171
	1.082.726	947.171

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Sermayedeki pay oranı				Oy	Ana faaliyet konusu
Müşterek yönetime tabi ortaklık	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	kullanım gücü	
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:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	947.171	558.650
Cari dönem karından pay	146.853	388.784
Temettü dağıtımı	(11.387)	--
Aktüeryal payı	89	(263)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.082.726	947.171

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2023
Esenyurt Lojistik Merkezi	2.677.560	--	--	--	409.940	3.087.500
Sapphire AVM (3)	--	986.675	--	--	1.022.989	2.009.664
Zonguldak AVM	624.020	--	--	--	10.690	634.710
Sapphire Rezidans	390.242	--	--	--	(111.419)	278.823
Bahçelievler Kiler İş Merkezi (1)	266.932	--	--	--	96.148	363.080
E5 Beylikdüzü Arsası (Dipnot 7) (2)	269.615	--	--	--	6.911	276.526
Marmaris Arsası (Dipnot 7) (2)	205.291	--	--	--	41.079	246.370
	4.433.660	986.675	--	--	1.476.338	6.896.673
				Değer azalışı	(111.419)	
				Değer artışı	1.587.757	

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2022
Esenyurt Lojistik Merkezi	1.593.754	--	--	--	1.083.806	2.677.560
Zonguldak AVM	438.115	--	--	--	185.905	624.020
Sapphire Rezidans	217.581	--	--	--	172.661	390.242
Bahçelievler Kiler İş Merkezi (1)	--	266.932	--	--	--	266.932
E5 Beylikdüzü Arsası (Dipnot 7) (2)	--	--	--	66.885	202.730	269.615
Marmaris Arsası (Dipnot 7) (2)	--	--	--	125.170	80.121	205.291
	2.249.450	266.932	--	192.055	1.725.223	4.433.660

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

(1) İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyerinden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi sağlamak amacıyla Şirket'in portföyüne 24 Kasım 2022 tarihinde 266.932 TL nakit ödeme ile dahil edilmiştir. Satın alma işlemine ilişkin bağımsız değerlendirme kuruluşuna yaptırılan ekspertiz raporunda belirlenen değer 313.069 TL olmakla birlikte, değerlendirme raporu ile satın alma tarihlerinin birbirlerine yakın olması sebebiyle gerçeğe uygun değer olarak, 31 Aralık 2022 tarihinde varlığın "satın alma bedeli" dikkate alınmıştır.

(2) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, ilgili arsalar üzerinde kısa vadede proje geliştirilmesi öngörülmemekte olup, güncel kullanım amacı gereği yatırım amaçlı gayrimenkullere yeniden sınıflandırılma yapılmıştır.

(3) Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi'ndeki Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası'na ait 146 adet gayrimenkulün Şirket tarafından 1.174.202 TL'ye satın alınmasına ilişkin olarak, 9 Ocak 2023 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. 9 Ocak 2023 tarihli ve KLRGY-2022-0009 sayılı değerlendirme raporu uyarınca söz konusu varlıkların değeri 1.215.631 TL olarak tespit edilmiştir. İşbu sözleşme kapsamında, varlığın devrine ilişkin TFRS 9 kapsamında ilk kayıt ölçümlemesi yapılmış ve alım bedeli 986.675 TL olarak yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosunda dikkate alınmıştır.

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	109.524	1.918
Alımlar	71.145	37
Çıkışlar (-)	(8.970)	--
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	171.699	1.955
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	47.431	1.585
Dönem gideri	20.626	162
Çıkışlar (-)	(5.106)	--
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	62.951	1.747
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	62.093	333
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	108.748	208

31 Aralık 2022	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	86.436	1.607
Alımlar	26.698	311
Çıkışlar	(3.610)	--
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	109.524	1.918
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	32.152	1.443
Dönem gideri	16.736	142
Çıkışlar	(1.457)	--
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.431	1.585
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	54.284	164
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	62.093	333

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 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	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık izin karşılığı	1.025	770
	1.025	770
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.574	4.029
	2.574	4.029
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Dava karşılığı	14.428	9.642
	14.428	9.642

14.b Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		4.315.241		3.718.817
-TL	4.315.241	4.315.241	3.718.817	3.718.817
-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	--	--	--	--
		4.315.241		3.718.817

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	31.12.2023	31.12.2022
İpotekler	3.729.403	3.067.802
Teminat mektupları (1)	585.838	505.367
Nakit teminatlar (2)	--	145.648
	4.315.241	3.718.817

- (1) Şirket, teminat mektubu gibi gayrinakdi kredi ile nakdi kredi ihtiyaçlarına istinaden limitlerin sürekli kullanılabilir olması amacıyla, yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde ilgili finansal kuruluşlar lehine ipotek rehni tesis etmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla, rehne konu edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değeri 3.729.403 TL (31 Aralık 2022: 3.067.802 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullanılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.
- (2) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, kur korumalı mevduat hesaplarının 145.648 TL tutarındaki kısmı üzerinde kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine blokaj konulmuştur.

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire AVM ve Seyir Terası

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

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

Beylikdüzü Çmarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Ankara Dışkapı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 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 itibarıyla proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Referans Güneşli

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve metro'nun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarıyla 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 cephe konumlandırılmış olup, sosyal tesis bloklarının altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

Referans Kartal Kordonboyu

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 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 Mahallesi yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("KİPTAŞ") ile Kiptaş-Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması 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 alıcılara teslim edilmiş ve yaşam başlamıştır.

Şeker Gayrimenkul

Sera Kütahya Alışveriş Merkezi ("Sera AVM"), Şeker Gayrimenkul aktifinde yer almakta olup, bu şirketin %50 hissesi Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirak 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.

Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNİ TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Bahçeşehir

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşi" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi ile KİPTAŞ. arasında 8 Haziran 2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İşi" 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.

Bahçelievler İş Merkezi

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.

Devam eden projeler

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. Söz konusu arsa üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin inşaat ile pazarlama ve satış faaliyetlerine başlanılmıştır. Projede kat irtifakları 1 Haziran 2022 tarihinde tesis edilmiştir.

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 27 Mart 2024 tarihinde, 2. Etap iskan ruhsatları ise 8 Eylül 2023 tarihinde alınmıştır.

Proje alanı, E-5 ile sahil yolu arasında, ana yola cepheleli konumlanmış olup, yüksek ulaşılabilirliğe sahiptir. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir projede inşaat faaliyetleri ve satış pazarlama faaliyetleri sürmektedir. Kat irtifakı 16 Şubat 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Referans Beşiktaş

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi'nde yer alan 347 Ada ve 1 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi'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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 İşi 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, inşaat faaliyetleri sürmekte ve bağımsız bölüm ön-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 İşi 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. Proje geliştirme çalışmaları sürmektedir.

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 tevhit 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 ön-satış süreçleri sürmektedir.

Referans Halkalı

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 Ada ve 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmış olup, bahse konu arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları sürmektedir.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar	4.336	2.594
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	446	239
	4.782	2.833

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanılmamış izin karşılığı

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	770	981
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	255	(211)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.025	770

Dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dava karşılığı	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	9.642	16.853
Dönem içi karşılıklar	8.577	--
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	--	(618)
TMS 29 etkisi	(3.791)	(6.593)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	14.428	9.642

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih ile 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih ve 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. maddesi hükmü gereğince, kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla, ödenecek kıdem tazminatı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yıllık tarihi maliyetle 35,08 TL/yıl tavanına tabidir (1 Ocak 2023: tarihi maliyet ile 19,98 TL/yıl). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Raporlama tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %2,09 (31 Aralık 2022: %2,09) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir: Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.029	2.917
Hizmet maliyeti	3.073	4.135
Faiz maliyeti	886	455
Aktüeryal kazanç veya kayıp	(1.030)	2.220
Dönem içerisindeki ödemeler (-)	(2.297)	(3.161)
TMS 29 etkisi	(2.087)	(2.537)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.574	4.029

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

Aktüeryal kazanç veya kayıp	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kiler GYO	(1.030)	2.220
Şeker Gayrimenkul	(89)	263
	(1.119)	2.483

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	Pay Oranı (%) (1)		Tutar (TL)	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
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 (2)			3.678.552	3.678.552
			5.073.552	5.073.552

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Paylara ilişkin primler ve iskontolar

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

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	868.155	868.155
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	437	437
2022 yılı sermaye artışına istinaden katılan net maliyetler (1)	(5.296)	(5.296)
Sermaye yedekleri	514.517	514.517
	1.377.813	1.377.813

(1) Şirket'in işlem tarihi itibarıyla kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 1.395.000 TL'ye artırılması için başlatılan işlemler 25 Şubat 2022 tarihinde tamamlanmış olup nominal bedel üstü olarak 437 TL ihraç primi kayıtlara alınmıştır. Bu işlemler sırasında katılan aracılık komisyonları dahil olmak üzere toplam 5.296 TL maliyet gerçekleşmiştir.

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	31.12.2023	31.12.2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	(1.364)	(2.483)
	(1.364)	(2.483)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	191.908	148.841
	191.908	148.841

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Geçmiş yıllar karları

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar karları	4.217.338	736.068
	4.217.338	736.068

Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, Vergi Usul Kanunu'na (1) göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen enflasyon farkları
Sermaye düzeltme farkları	5.314.323	3.678.552	(1.635.771)
Hisse senedi ihraç primleri	1.338.356	1.377.813	39.457
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	255.301	191.908	(63.393)

(1) 213 sayılı Kanun'un mükerrer 298. maddesinin geçici 33. maddesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30 Aralık 2023 tarihinde yayımlanan 555 numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca yayımlanan, 20 Şubat 2024 tarih ve 165 sayılı Vergi Usul Kanunu Sirküleri ile enflasyon muhasebesi uygulama usul ve esasları belirlenmiştir. Bu bağlamda, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanacak 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi şartlarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulur. Yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zararı hesabında gösterilir. Bu şekilde tespit edilen geçmiş yıl kârı vergiye tabi tutulmaz ve geçmiş yıl zararı sonraki dönemlerde indirilebilir zarar olarak kabul edilmez.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri	118.193	175.374
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	8.683	131.480
	126.876	306.854

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Reklam tanıtım giderleri	6.150	2.813
Satış komisyon giderleri (1)	2.082	127.553
Diğer	451	1.114
	8.683	131.480

(1) 2022 yılı içinde, ağırlıklı Bahçeşehir Projesinde olmak üzere, teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, ön satışlar sırasında daha önceden peşin ödenen satış komisyonları dönem kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

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

Genel yönetim giderleri (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Personel giderleri	39.206	39.112
Vergi, resim ve harç giderleri (1)	27.055	80.137
Amortisman ve itfa payı	20.788	16.878
Ofis ve kiralama giderleri	12.492	14.163
Danışmanlık giderleri	7.149	5.246
Bakım onarım giderleri	5.960	6.627
Sigorta giderleri	3.267	2.237
Huzur hakkı giderleri	439	475
Seyahat ve konaklama giderleri	350	9.102
Diğer	1.487	1.397
	118.193	175.374

(1) Şirket, 2023 yılı ilk çeyreğinde Safir AVM'nin alımına istinaden 24.689 TL tutarında tapu harcı ödemesi gerçekleştirmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak, aynı kanunun 15. maddesi gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda bakanlar kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde bakanlar kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan bakanlar kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar kurulu tarafından kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

9 Mart 2023 tarihli ve 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 12 Mart 2023 tarihli ve 32130 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış ve bazı alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin düzenleme kapsamında, Şirket'in 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi matrahının artırılmasına ilişkin bildirimde bulunulmuştur. Söz konusu kurumlar vergisi matrah arttırımı kapsamında toplam 2.566 TL tutarındaki tutar, ilgili vergi dairesine 31 Temmuz 2023 tarihinde ödenmiştir.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ertelenmiş finansman geliri	124.315	13.825
Ceza ve tazminat gelirleri	1.377	2.764
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığının tahsilatı	654	40.847
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	199	1.160
Konusu kalmayan dava karşılığı	--	618
Diğer	6.792	3.168
	133.337	62.382
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Bağış gideri	72.477	37.842
Ertelenmiş finansman gideri	10.731	320
Arsa alım faiz giderleri	10.642	--
Dava karşılık gideri	8.577	--
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	3.403	1.538
Şüpheli alacak karşılık giderleri	100	4.608
Ceza ve tazminat giderleri	--	680
Diğer	4.255	2.908
	110.185	47.896

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	1.587.757	1.725.223
Kur korumalı mevduattan elde edilen gelirler	402.658	339.044
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	114.224	2.457
Fon değerlemeleri	18.089	680.996
Maddi duran varlık satış karları	8.022	1.851
	2.130.750	2.749.571
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Hisse senedi fon değerlemeleri	256.210	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	111.419	--
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	5.950	--
	373.579	--

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kur farkı gelirleri	50.131	303.420
Faiz gelirleri	2.315	11.463
	52.446	314.883
Finansman giderleri (-)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz giderleri (Kıdem tazminatı faiz gideri dahil)	140.170	17.300
Banka komisyon gideri	8.588	10.207
Kur farkı giderleri	4.384	92.534
Adat faiz gideri	827	--
Diğer finansman ve komisyon giderleri	15.796	8.027
	169.765	128.068

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Net dönem karı	1.417.457	3.524.337
Çıkarılmış hisse sayısının ağırlıklı ortalaması (bin adet)	1.395.000	1.284.589
Hisse başına kazanç, (Tam TL)	1,02	2,74

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	19.236	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	19.087	18.564
Diğer	17	--
	38.340	18.564
b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Biskon Yapı	166.020	667.584
KLR İnşaat	15.113	23.284
Kiler Holding	1.947	460
Kiler Tekstil	1.048	--
Kiler Lojistik	456	364
Diğer	4	--
	184.588	691.692
c-) Peşin ödenmiş giderler – İlişkili taraflar	31.12.2023	31.12.2022
Biskon Yapı A.Ş.	--	--
	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

d-) İlişkili taraflar ile yapılan işlemler

Satışlar	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Safir Çarşı Yönetimi (Hasılat paylaşımı)	45.750	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Hasılat paylaşımı)	9.204	6.884
Biskon Yapı A.Ş.	1.094	1.962
	56.048	8.846
Alışlar		
Biskon Yapı A.Ş.	666.807	1.077.637
KLR İnşaat	100.129	71.992
Kiler Tekstil	12.645	25.586
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	5.650	--
Kiler Holding A.Ş.	6.327	18.256
Ekol GSYO	827	--
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	838	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	--	4.135
Gerçek kişi ortaklar	--	266.932
Diğer	--	144
	793.223	1.464.682

Şirket'in %50 hissesine sahip olduğu Şeker Gayrimenkul, 19 Haziran 2023 tarihinde yaptığı 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, yasal defterlerinde kayıtlı geçmiş yıllar zararlarından mahsup etmek suretiyle mevcut sermayesini 12.335 TL'ye azaltmıştır. İlave olarak, Şeker Gayrimenkul, 20 Temmuz 2023 tarihinde yaptığı 2023 yılı olağanüstü genel kurul toplantısında, 22.774 TL tutarında (Nominal bedel 20.000 TL) brüt karın (stopaj öncesi) mevcut ortaklara dağıtımına karar vermiş olup, Ağustos ayında 2 taksit halinde Kiler GYO'ya söz konusu tutarın 11.387 TL temettü kaynaklı nakit girişi olmuştur.

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'in finansal araçlardan kaynaklanan risklerin yönetimi için aşağıda özetlenen politikaları belirlemiştir.

Kredi riski

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Finansal araç türlerine göre maruz kalan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka mevduatı	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraflar	Diğer taraflar	İlişkili taraflar	Diğer taraflar		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.340	1.909.576	--	809	91.920	1.675.308
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)	--	3.171	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.171)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2023 itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	38.340	1.909.576	--	809	91.920	1.675.308

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Alacaklar						
31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka mevduatı	Finansal yatırımlar
	İlişkili taraflar	Diğer taraflar	İlişkili taraflar	Diğer taraflar		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.564	1.450.488	--	82	82.221	3.038.170
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)	--	6.362	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(6.362)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
31 Aralık 2022 itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	18.564	1.450.488	--	82	82.221	3.038.170

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Faiz oranı riski

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

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

Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2023	31.12.2022
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	11	19
- Finansal yatırımlar	--	--
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	--	5.993
-Finansal kiralama işlemleri	--	--
Değişken faizli finansal araçlar	31.12.2023	31.12.2022
Finansal varlıklar		
- Finansal yatırımlar	853.080	830.748
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	388.414	666.082

Raporlama tarihi itibarıyla, değişken faizli finansal araçlarına ilişkin faiz değişimine ilişkin duyarlılık analiz tablosu aşağıda sunulmuştur.

Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi	31 Aralık 2023 (%)	
	%1 Artarsa	%1 Azalırsa
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (Değişken getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (Değişken faizli)	2.053	(2.064)

Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi	31 Aralık 2022 (%)	
	%1 Artarsa	%1 Azalırsa
Varlıklar		
Finansal yatırımlar (Değişken getirili) (1)		
Yükümlülükler		
Finansal borçlar (Değişken faizli)	919	(923)

(1) Raporlama tarihi itibarıyla, değişken faizli finansal varlıklar kur korumalı mevduat hesaplarından oluşmakta olup, yapılan değerlendirme analizine istinaden faiz oranlarında %1 artış veya azalışın vadeye kadar gerçekleşecek kur getiri tahminine oranla etkisi önemli olmayacak derecede azdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Likidite riski

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

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

31 Aralık 2023	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	388.414	508.514	203	286.551	221.760	--
Ticari borçlar	757.138	1.052.564	143.562	375.422	533.580	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.782	4.782	4.782	--	--	--
Diğer borçlar	17.866	17.866	17.866	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.168.200	1.583.726	166.413	661.973	755.340	--
31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca 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	672.075	864.409	4.548	233.131	626.730	--
Ticari borçlar	781.267	781.267	312.507	468.760	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.833	2.833	2.833	--	--	--
Diğer borçlar	14.712	14.712	14.712	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.470.887	1.663.221	334.600	701.891	626.730	--

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

Döviz kuru riski

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

31 Aralık 2023	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	31.634	43	21	940.505
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.634	43	21	940.505
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	31.634	43	21	940.505
10. Ticari Borçlar	84	--	--	2.473
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	84	--	--	2.473
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	84	--	--	2.473
19. Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	31.550	43	21	938.032
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	31.550	43	21	938.032
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2022	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	52.184	1.108	112	1.667.029
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	52.184	1.108	112	1.667.029
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)	52.184	1.108	112	1.667.029
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--
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)	--	--	--	--
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)	52.184	1.108	112	1.667.029
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	52.184	1.108	112	1.667.029
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Raporlama tarihleri itibarıyla, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	93.584	(93.584)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	93.584	(93.584)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	141	(141)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	141	(141)	--	--
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	78	(78)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	78	(78)	--	--
Toplam(3+6+9)	93.803	(93.803)	--	--

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	162.633	(162.633)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	162.633	(162.633)	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	3.656	(3.656)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	3.656	(3.656)	--	--
GBP kurunun % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	414	(414)	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP net etki (7+8)	414	(414)	--	--
Toplam(3+6+9)	166.703	(166.703)	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam finansal yükümlülükler, dipnot 10	388.414	672.075
Nakit ve nakit benzerleri, dipnot 4	(95.580)	(82.630)
Finansal yatırımlar, dipnot 5	(1.675.308)	(3.038.170)
Net finansal borç	(1.382.474)	(2.448.725)
Özkaynaklar	12.276.704	10.858.128
Yatırılan sermaye	10.894.230	8.409.403
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%13	%29

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Parasal varlıklar

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

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

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

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

Parasal borçlar

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları) (Dipnot 6)	822.228	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı) (Dipnot 6)	--	853.080	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	6.896.673

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Fon yatırımları) (Dipnot 6)	2.207.422	--	--
Finansal yatırımlar (Kur korumalı) (Dipnot 6)	--	830.748	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	4.433.660

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Referans Kartal Loca projemizin 1. Etap iskan ruhsatları 27 Mart 2024 tarihinde alınmıştır.

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.770.888	3.120.800
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	14.396.326	10.953.754
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	1.082.726	947.171
	Diğer Varlıklar		3.465.585	2.288.568
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	20.715.525	17.310.293
E	Finansal Borçlar	Md.31	388.414	672.075
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	12.276.704	10.858.128
	Diğer Kaynaklar		8.050.407	5.780.090
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	20.715.525	17.310.293
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
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)	940.516	859.333
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	585.838	505.367
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)	1.082.726	947.171
	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
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)	69%	63%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	14%	24%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	8%	11%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5%	5%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	5%	5%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

27. DİĞER HUSUS

Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı durumunda etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkânı söz konusu olabilecektir. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını hazırlarken devam eden savaşın finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.