

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8-9
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-24
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25-26
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	27
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	27
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR.....	27-28
DİPNOT 7	STOKLAR.....	28
DİPNOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 9	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
DİPNOT 10	FİNANSAL BORÇLAR.....	30
DİPNOT 11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	31-33
DİPNOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34
DİPNOT 13	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
DİPNOT 14	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-41
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	41-42
DİPNOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	43-44
DİPNOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	45
DİPNOT 18	VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	46-47
DİPNOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	48
DİPNOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	48
DİPNOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	49
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	49
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	50
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	51-58
DİPNOT 25	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	58-59
DİPNOT 26	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	<i>Dipnot referansları</i>	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2026	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	42.595	22.151
Finansal yatırımlar	5	226	18.018
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	25.412	69.139
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	384.193	424.039
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.129.739	3.770
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
Stoklar	7	13.679.043	14.969.893
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	968.249	1.025.341
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		--	--
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		7.098	20.259
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	8	208.008	214.240
Toplam dönen varlıklar		16.444.563	16.766.850
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	3.247.799	3.057.349
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	16.467.171	16.461.005
Maddi duran varlıklar	13	206.054	208.441
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.857	3.074
Diğer duran varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer duran varlıklar	8	916.722	929.556
Toplam duran varlıklar		20.840.603	20.659.425
Toplam varlıklar		37.285.166	37.426.275

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA****ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2026	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısaya düşen kısmı	10	162.995	173.870
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	116.159	104.078
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	514.892	601.090
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	24.026	19.448
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	575.550	399.568
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	20.094	49.944
Dönem vergisi yükümlülüğü	18	36.123	56.046
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	9	4.938.243	4.684.187
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	15	9.492	8.704
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		6.397.574	6.096.935
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli banka kredileri	10	733.392	758.465
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	64.459	90.753
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	19.662	17.724
- Diğer karşılıklar	15	43.253	47.595
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	4.516.460	4.377.271
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		5.377.226	5.291.808
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	9.155.690	9.155.690
Hisse senedi ihraç primleri	16	2.865.228	2.865.228
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	16	(4.767)	(4.525)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	487.803	487.803
Geçmiş yıllar karları	16	12.138.336	12.864.797
Net dönem zararı		(526.924)	(726.461)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		25.510.366	26.037.532
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Toplam özkaynaklar		25.510.366	26.037.532
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		37.285.166	37.426.275

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN****ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01-31.03.2025
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	392.050	79.744
Satışların maliyeti	3	(105.409)	(10.245)
Brüt kar		286.641	69.499
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(75.122)	(5.767)
Genel yönetim giderleri	17	(62.548)	(62.028)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	12.863	58.267
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(1.548)	(16.445)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	15.035	13.331
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(630.416)	(145.754)
Faaliyet zararı		(455.095)	(88.897)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından /(zararından) paylar	11	190.454	89.229
Finansman gelirleri ve gideri öncesi faaliyet karı (zararı)		(264.641)	332
Finansman gelirleri	21	765	128.974
Finansman giderleri	21	(55.064)	(22.052)
Parasal kazanç/(kayıplar)		327.380	327.499
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		8.440	434.753
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)		(535.364)	(797.050)
Dönem vergi geliri/(gideri)	18	3.487	(32.695)
Ertelenmiş vergi gideri	18	(538.851)	(764.355)
Net dönem zararı		(526.924)	(362.297)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2025
Net dönem zararı		(526.924)	(362.297)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	15	(520)	(135)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	18	278	174
Diğer kapsamlı gelir (gider)		(242)	39
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(527.166)	(362.258)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler	Kardan ayrılan kısıtlanmış değerler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp / kazançları		Geçmiş yıllar karları / zararları	Net dönem kar/(zararı)	
01.01.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	9.155.689	2.865.228	(3.786)	434.855	11.682.307	1.235.384	26.764.677
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	1.235.384	(1.235.384)	--
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	39	--	--	(362.297)	(362.258)
31.03.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	9.155.689	2.865.228	(3.747)	434.855	12.917.691	(362.297)	26.402.419
01.01.2026 itibarıyla bakiye	1.395.000	9.155.690	2.865.228	(4.525)	487.803	12.864.797	(726.461)	26.037.532
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	(726.461)	726.461	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(242)	--	--	(526.924)	(527.166)
31.03.2026 itibarıyla bakiye	1.395.000	9.155.690	2.865.228	(4.767)	487.803	12.138.336	(526.924)	25.510.366

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2026	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025
Dönem zararı		(526.924)	(362.297)
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	6.904	11.931
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	217	54
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.671	1.398
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	15	1.662	1.619
Proje tasfiye zararları ile ilgili düzeltmeler, net	19	574.661	--
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(257)	(127.812)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	22.683	21.568
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	19	12.841	35.533
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		18.767	(41.822)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(190.454)	(89.229)
Parasal kazanç/kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(491.435)	(336.717)
Vergi geliri / gideri ile ilgili düzeltmeler	18	535.364	797.050
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		(34.300)	(88.724)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		43.727	(9.236)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		39.846	192.288
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		12.081	347.189
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(127.695)	(139.810)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		716.189	(277.512)
İlişkili olmayan taraflarla faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.112.808)	(6.700)
İlişkili olmayan taraflarla faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(29.850)	(11.605)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.066	53.110
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		57.092	(154.582)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		4.578	(1.290)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		254.056	24.019
Bloke tutardaki artış (azalış)		(17.594)	(24)
Finansal yatırımlardaki değişimler		29.107	(108.278)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	--	(263)
Kapsamında yapılan ödemeler			
Ödenen vergi	18	(10.809)	--
A-Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(157.314)	(181.418)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2026	Cari Dönem (Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31.03.2025
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(10.683)	(24.675)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	--	(57)
B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akımları		(10.683)	(24.732)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net	10	(142)	(143)
İlişkili taraflarla faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki Artış (Azalış)		175.982	--
Ödenen faiz	10	(22)	(124)
Alınan faiz		257	127.812
C-Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		176.075	127.545
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisindeN Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		8.078	(78.605)
D- Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(5.228)	(24.888)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		2.850	(103.493)
E-1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	21.951	109.508
F-31 Mart itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (F=A+B+C+D+E)	4	24.801	6.015

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Kiler GYO") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işleridir. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarih ve 7019 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. GYO statüsünü aldıktan sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana ortağı Kiler Holding Anonim Şirketi'dir ("Kiler Holding"). Raporlama tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı adi ortaklıklarındaki çalışanları dahil 204 kişidir (31 Aralık 2025: 204 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")

Şeker Gayrimenkul 28 Mayıs 1999 tarihinde Pazar Çay Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adıyla gıda üretimi amacıyla İstanbul'da kurulmuştur. Şeker Gayrimenkul'ün ticari ünvanı 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.

Lignadecor Kağıt Üretim ve Depolama A.Ş. ("Lignadecor")

Şirket tarafından Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. 3 Aralık 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihi arasında iştirakin özkaynaklarında, sermaye artışı dışında önemli bir kar veya zarar etkisi gerçekleşmemiştir. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesisin kiralanması planlanmaktadır.

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"),¹

¹ 31 Mart 2026 tarihli ilgili vergi idaresine yapılan başvuruya istinaden adi ortaklık statüsünde olan Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla şirket varlık ve yükümlülükleri payları oranında ortakları olan Kiler GY Ove Biskon Yapı'ya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Beşiktaş Abbasağa İş Ortaklığı ("Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı"),
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Pendik İş Ortaklığı ("Pendik Projesi İş Ortaklığı") ve
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Biskon Yapı A.Ş. Ümraniye İş Ortaklığı ("Ümraniye Projesi İş Ortaklığı") ünvanlı dört adet adi ortaklığı mevcuttur.²

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, No. 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre finansal raporlama yapan şirketler, Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulamakla yükümlüdürler. Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / TFRS ile bunlara ilişkin ekler ve yorumlardan oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, Seri II, 14.1 numaralı Tebliğ çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 hükümlerine uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, ara dönemlerde özet finansal tablolar hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıllık finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklamalar ve dipnotların tamamını içermemektedir. Bu nedenle, Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2025 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

İlişikteki finansal tablolar, 22 Mayıs 2026 tarihinde Kiler GYO yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

² 15 Ocak 2026 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır. Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak tasfiye edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

2.2. Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Ana faaliyet konusu
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025	
Müşterek yönetime tabi ortaklık				
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek
Lignadecor	İzmit	%35	%35	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 alınması 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 üç adet adi ortaklığı mevcuttur (31 Aralık 2025: dört adet iş ortaklığı). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

- Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı
- Pendik Projesi İş Ortaklığı
- Ümraniye Projesi İş Ortaklığı (1)

(1) 15 Ocak 2026 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 ve TL'nin 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe bin TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe bin olarak gösterilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ilişkin ara dönem özet 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 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını da 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Mart 2026	121.47	1.0000
31 Aralık 2025	110.39	1.1004
31 Mart 2025	92.82	1.3087

1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla, endeks baz yılı TÜİK tarafından 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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

Yukarıda bahsedilen yeniden düzenlemeler için uygulanan temel prosedürler aşağıda belirtilmiştir:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla güncel ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, işlem tarihinden veya, varsa, en son değerlendirme tarihinden itibaren genel bir fiyat endeksi kullanılarak raporlama tarihine kadar yeniden düzenlenir.
- Parasal kalemler halihazırda raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edildiklerinden yeniden düzenlenmezler. Genel olarak, parasal kalemler elde tutulan para ile para olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Bir endekse bağlı tahviller ve krediler gibi çeşitli anlaşmalarla fiyat değişikliklerine bağlanmış olan varlıklar ve yükümlülükler, raporlama dönemi sonundaki değerlerine getirilmelerini sağlamak amacıyla anlaşma şartları çerçevesinde yeniden düzenlenir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlenmiş tutarlardan gösterilir. Her bir kalemin yeniden düzenlenmiş maliyeti veya amortisman düşülmüş yeniden düzenlenmiş maliyeti, tarihi maliyet ve birikmiş amortismanına genel bir fiyat endeksindeki elde etme tarihinden veya, varsa, en son 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 veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tüm kalemlerinin raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edilmesi gerekir. Bu nedenle, amortisman ve ifta payı giderleri ile ertelenmiş vergi geliri veya gideri hariç olmak üzere, tüm gelir ve gider kalemleri işlem tarihlerinden raporlama tarihine kadar genel bir fiyat endeksinde gerçekleşen değişime göre yeniden düzenlenir.
- Net kar veya zarar üzerindeki kazanç veya kayıp (net parasal pozisyon karı veya zararı), kar veya zarara dahil edilerek ayrıca gösterilir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve, dolayısıyla, nakit akışlarının tüm kalemleri, işlemin kaynağının tarihinden itibaren ilgili dönüşüm katsayıları uygulanarak yeniden düzenlenir.

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

2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişkideki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları

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

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

- Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stokların net gerçekleşebilir değerinde düşüklük bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil 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 ayrılrken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminlerini yapıp gerekli gördüğü karşılığı ayırmaktadır.
- Şirket, finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden göstermiş olup bu amaç ile SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahminler ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilir.
- 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Mevcut durumda, dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Ancak mevcut vergi düzenlemeleri kapsamında Şirket'in istisnadan yararlanmaya başlayabilme imkanı olması durumunda, takip eden dönemlerde ilgili etki ileriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılacaktır. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlığının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.
- Şirket'in mevcut inşaat projeleri nedeniyle oluşan katma değer vergisi varlığının dönen ve duran varlıklar olarak sınıflandırılmasında, Şirket'in satış projeksiyonları dikkate alınmıştır. İlgili varsayım ve tahminlerde değişiklikler olması Şirket'in finansal tablolarını etkileyebilecektir.

2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir. Şirket, bu projeler ile ilgili olarak alıcılardan avans almaktadır. ASKGP projelerinde de finansal durum tablosu tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı 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 gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Stoklar

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

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

Finansal varlıklar

İş modeli değerlendirmesi

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

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

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

Diğer iş modelleri:

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

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

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

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

Finansal varlık kategorileri

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alınlarında 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 temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Ticari alacaklar ve ticari borçlar

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımındaki 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 çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri enflasyona göre dikkate alınan reel olmayan finansman maliyetleri arındırıldıktan sonra ilgili varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

	Yıl
Yazılım ve programlar	3-5

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Karşılıklar, taahhütler ve koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

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

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilir. Finansman giderleri (geri ödeme esnasındaki primler dahil) tahakkuk esasından muhasebeleştirilir ve vadesinde ödenmeyen finansman giderleri kredi borcuna ilave edilir. Finansal borçlanmalar, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli kiralamaları ve düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve bakiyeler TL'ye çevrilirken 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.

Raporlama tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Para birimi	Döviz alış	Döviz satış
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD\$" veya "USD")	44,3841	44,4641
Euro ("EUR" veya "EURO")	51,0236	51,1156
İngiliz Sterlini ("GBP")	58,6665	58,9723
İsviçre Frankı ("CHF")	55,3773	55,7328

Pay başına kazanç (kayıp)

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

İlişkili taraflar

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

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Devlet teşvik ve yardımları

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, önceki dönem ile de tutarlı olacak şekilde %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Nakit akış raporlaması

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.9. Finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve yorumlar

Raporlama tarihi itibarıyla ve yine aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartlar, değişiklikler ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

Şirket, 31 Mart 2026 tarihli ara dönem özet finansal tablolar için geçerli olan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlardan kendisi ile ilgili olanları uygulamıştır.

TFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” ve TFRS 9 “Finansal Araçlar” – Finansal araçların sınıflandırma ve ölçümü

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 7 ve TFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklikler, finansal yükümlülüklerin esas olarak teslim tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikler, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. İlave olarak, yapılan değişiklikler, çevresel, sosyal yönetsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler ile birlikte, koşullu bir olaya referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlıklar ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya konsolide performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

KGK, Ağustos 2025'de, TFRS 7 ve TFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklik "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklık getirmekte ve bu tür anlaşmaların korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Ayrıca, değişiklikler, yatırımcıların bu anlaşmaların işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkilerini anlamalarını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK, Eylül 2025'te, Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11'i yayımlamıştır. Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11, TMS 7, TFRS 1, TFRS 7, TFRS 9 ve TFRS 10 için iyileştirmeler getirmiştir. Değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya konsolide performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

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

TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri"

Yeni standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçecektir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. TFRS 17, hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü, hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir.

KGK tarafından Sigorta, Reasurans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderilen 7 Ocak 2026 tarihli yazıda, sigortacılık sektöründe faaliyet gösteren işletmelere yatırım yapan işletmelerin TFRS 17'yi uygulamamasının TFRS'lere ve TFRS'lerin temel alındığı Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına aykırılık teşkil edecek olsa da, Sigorta Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından yayımlanan mevzuat ile uyum sağlanmasını teminen, sigortacılık faaliyetlerinde bulunan işletmelerin TFRS 17'yi 1 Ocak 2027 tarihinden itibaren uygulayabileceği bildirilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

TFRS 18 “Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar”

KGK, Mayıs 2025'te, TFRS 18'i yayımlamıştır. Yeni standart, finansal tablolarda sunulan ve açıklanan bilgilerin kullanılabilirliğini artırmayı ve yatırımcılara şirketlerin finansal performansı hakkında daha şeffaf ve karşılaştırılabilir bilgi sunulmasını amaçlamaktadır. TFRS 18, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 “Halka Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar”

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 19'u yayımlamıştır. TFRS 19 gönüllü uygulanabilecek bir standart olup, halka açık olmayan ve TFRS'ye uygun halka açık konsolide finansal tablolar hazırlayan bir ana veya ara ana ortaklığın bağlı ortaklığı olan kuruluşların finansal tablolarında azaltılmış açıklamalar yapabilmeye olanak sağlamaktadır. TFRS 19, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Uluslararası Muhasebe Standardı (“UMS”) 21 “Kur Değişiminin Etkileri” – Yüksek enflasyonlu raporlama para birimine çevrim

UMSK, Kasım 2025'te, UMS 21'de değişiklikleri yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler:

- yüksek enflasyonlu raporlama para birimi kullanan yüksek enflasyonlu olmayan geçerli para birimine sahip işletmeler için, tüm tutarların, karşılaştırmalı bilgiler de dahil olmak üzere, en son finansal durum tablosunun düzenlendiği tarihteki kurdan çevrilmesini ve;
- yüksek enflasyonlu olmayan geçerli para birimine sahip yurt dışı işletmelerinin finansal tablolarını kendi raporlama para birimine çeviren yüksek enflasyonlu geçerli ve raporlama para birimine sahip işletmeler için, yurt dışı işletmelerin finansal tablolarındaki tüm tutarların, karşılaştırmalı bilgiler hariç olmak üzere, en son finansal durum tablosunun düzenlendiği tarihteki kurdan çevrilmesini ve karşılaştırmalı bilgilerin en son finansal durum tablosu tarihine kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KGK, Nisan 2026'da, söz konusu değişiklikleri yayımlamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket 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 ara hesap dönemlerinde raporlanabilir bölümlere göre gruplandırılmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Hasılat	Satışların maliyeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Referans Beylikdüzü Projesi	324.857	(105.409)	219.448	1.615.402
Esenyurt lojistik merkezi projesi	37.868	--	37.868	8.513.676
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	22.177	--	22.177	4.921.650
Sapphire rezidans	1.713	--	1.713	559.479
Zonguldak AVM Projesi	204	--	204	1.025.448
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	181	--	181	1.445
Diğer gelirler	5.050	--	5.050	--
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	4.033.027
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	3.307.567
Referans Kemerburgaz	--	--	--	2.950.253
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	1.206.478
Referans Ümraniye Projesi ³	--	--	--	--
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	541.034
Marmaris Arsası	--	--	--	512.814
Bahçelievler İş Merkezi	--	--	--	393.070
Referans Kartal Loca Projesi	--	--	--	474.648
Referans Bahçeşehir Projesi	--	--	--	25.274
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	17.271
Diğer projeler	--	--	--	47.678
	392.050	(105.409)	286.641	30.146.214

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

³ 15 Ocak 2026 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır. Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak tasfiye edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Mart 2025	Hasılat	Satışların malİYeti	Brüt kar / (zarar)	Yatırım harcamaları
Esenyurt lojistik merkezi projesi	34.623	--	34.623	8.565.653
Referans Beylikdüzü Projesi	17.710	(3.625)	14.085	1.866.742
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	15.933	--	15.933	4.622.430
Referans Kartal Loca Projesi	6.152	(6.620)	(468)	527.568
Sapphire rezidans	2.803	--	2.803	647.537
Zonguldak AVM Projesi	291	--	291	1.195.483
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	137	--	137	1.445
Referans Bahçeşehir Projesi	110	--	110	33.135
Diğer gelirler	1.985	--	1.985	--
Referans Kemerburgaz	--	--	--	2.923.911
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	2.722.635
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	2.370.087
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.695.507
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	1.193.604
Marmaris Arsası	--	--	--	492.239
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	480.425
Bahçelievler İş Merkezi	--	--	--	471.207
Referans Kartal Towers projesi	--	--	--	17.272
	79.744	(10.245)	69.499	29.826.880

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.467.171	16.474.974
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	11.545.003	10.905.748
Tamamlanan konutlar	2.134.040	2.446.158
	30.146.214	29.826.880

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2026	31.12.2025
Kasa	238	450
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	7.171	765
- Vadesiz yabancı para mevduat	11.983	19.289
- Vadesiz TL mevduat	23.203	1.647
Toplam	42.595	22.151
Bloke tutarlar	(17.794)	(200)
Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu	24.801	21.951

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31.03.2026	31.12.2025
Hisse senetleri	--	10.085
Diğer fonlar	226	7.933
	226	18.018

6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	25.412	69.139
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	378.401	425.813
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	7.696	321
	411.509	495.273
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.904)	(2.095)
	409.605	493.178

Ticari alacakların önemli bir kısmı tamamlanan konutların satışından kaynaklanmaktadır. Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.095	2.691
Silinen şüpheli alacak karşılıkları	732	--
TMS 29 etkisi	(923)	(426)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	1.904	2.265

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	116.159	104.078
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	367.242	439.540
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	147.650	161.550
	631.051	705.168

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	64.459	90.753
	64.459	90.753

7. STOKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	11.545.003	12.730.444
Tamamlanan konutlar	2.134.040	2.239.449
	13.679.043	14.969.893

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

	31.03.2026	31.12.2025
Referans Beylikdüzü Projesi	1.615.402	1.720.811
Referans Kartal Loca Projesi	474.648	474.648
Referans Bahçeşehir Projesi	25.274	25.274
Referans Kartal Towers Projesi	17.271	17.271
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.445	1.445
	2.134.040	2.239.449

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri (arsa maliyetleri dahil) aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
Referans Pendik Projesi	4.033.027	3.712.510
Referans Beşiktaş Projesi	3.307.567	3.127.937
Referans Göktürk Projesi	2.950.253	2.938.987
Referans Halkalı Projesi	1.206.478	1.204.150
Referans Ümraniye Projesi ⁴	--	1.700.619
Diğer projeler	47.678	46.241
	11.545.003	12.730.444

⁴ 15 Ocak 2026 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır. Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak tasfiye edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

Diğer alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Protokole bağlı alacaklar ⁵	1.126.002	--
Verilen depozito ve teminatlar	2.241	2.125
Vergi dairesinden alacaklar	300	330
Diğer çeşitli alacaklar	1.196	1.315
	1.129.739	3.770

Diğer borçlar	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 23)	575.550	399.568
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	16.151	46.708
Alınan depozito ve teminatlar	3.943	3.236
	595.644	449.512

Diğer dönen varlıklar	31.03.2026	31.12.2025
Devreden KDV	207.043	213.086
İş avansları	965	1.154
	208.008	214.240

Diğer duran varlıklar	31.03.2026	31.12.2025
Devreden KDV	916.722	929.556
	916.722	929.556

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler	31.03.2026	31.12.2025
Tedarikçi avansları	535.720	604.568
Peşin ödenen satış komisyonları	421.826	411.727
Peşin ödenen sigorta giderleri	10.703	9.046
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	968.249	1.025.341

Ertelenmiş gelirler	31.03.2026	31.12.2025
Alınan avanslar	4.938.243	4.684.187
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	4.938.243	4.684.187

⁵ 15 Ocak 2026 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı üzere, Kiler GYO ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") arasında, İstanbul İli Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 1840 Ada 280 Parselde yer alan proje kapsamında imzalanmış bulunan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, Şirket tarafından yapılan değerlendirme sonucunda tek taraflı olarak sonlandırılmıştır. Emlak Konut ile yapılan karşılıklı müzakereler sonrasında, Emlak Konut ile yüklenici sıfatıyla yer alan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı arasında, 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi, imalat ve satış sürecine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü çerçevesinde karşılıklı olarak tasfiye edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

10. FİNANSAL BORÇLAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Teminatl)	31.03.2026	31.12.2025
Değişken faizli USD banka kredileri	162.995	173.870
	162.995	173.870

Uzun vadeli borçlanmalar (Teminatl)	31.03.2026	31.12.2025
Değişken faizli USD banka kredileri	645.298	758.465
Değişken faizli TL banka kredileri	88.094	--
	733.392	758.465

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

	31.03.2026	31.12.2025
0-12 ay	162.995	173.870
1-5 yıl	733.392	758.465
	896.387	932.335

Raporlama tarihleri itibarıyla, finansal borçların hareket tablosu olarak aşağıda sunulmuştur:

	2026	2025
1 Ocak tarihi itibarıyla bakiye	932.335	279.158
TMS 29 Etkisi	(85.194)	(25.879)
Kredi anapara geri ödemeleri (leasing anapara taksit ödemeleri dahil)	(142)	(143)
Faiz gideri	19.328	14.755
Gerçekleşmemiş kur farkı etkisi	30.082	--
Faiz ödemesi	(22)	(124)
31 Mart tarihleri itibarıyla bakiye	896.387	267.767

	01.01.-	01.01.-
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	31.03.2026	31.03.2025
Finansal borçlanma faiz gideri	19.328	14.755
Kıdem faiz gideri (Dipnot 15)	993	623
Toplam	20.321	15.378

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

11. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.03.2026	31.03.2025
Şeker Gayrimenkul	2.517.305	2.240.631
Lignadecor	730.494	--
Toplam	3.247.799	2.240.631

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

Müşterek yönetime tabi ortaklık	Faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı		Oy kullanım gücü	Ana faaliyet konusu
		31 Mart 2026	31 Mart 2025		
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek
Lignadecor	İzmit	%35	--	%35	Kiralanabilir lojistik depo, tesis inşaat projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek

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

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.057.349	2.151.271
Cari dönem kar / zararından pay	190.454	89.229
Aktüeryal Payı	(4)	131
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	3.247.799	2.240.631

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

İştirak bazında 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ilişkin özkaynak hareket tablo detayı aşağıda sunulmuştur:

Cari dönem	Şeker gayrimenkul	Lignadecor	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.402.831	654.518	3.057.349
Diğer kapsamlı gelir etkisi	(4)	--	(4)
Dönem karı/(zararı)	114.478	75.976	190.454
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	2.517.305	730.494	3.247.799
Şerefiye etkisi	--	35.327	35.327
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar (Şerefiye hariç)	2.517.305	695.167	3.212.472

Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değerine baz kalemleri	Tutar
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (C)	1.557.932
Peşin ödenmiş giderler	112.746
Maddi duran varlıklar	3.675
Nakit ve nakit benzerleri	1.750
Diğer dönen varlıklar	114.507
Ticari ve diğer borçlar	(785.590)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(219.826)
Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri	785.194
Satın alınan iştirak pay oranı	35%
Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri	274.818
Satın alma bedeli	310.145
Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştirak üzerindeki şerefiye	35.327

Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin gayrimenkul değerlendirme raporu	
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi dahil) (A)	2.025.311
Geliştirici Kar Beklentisi Dahil (B)	(467.379)
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi Hariç) (C) = (A)-(B)	1.557.932

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Şeker gayrimenkul	31.03.2026	31.03.2025
İştirak Oranı	50%	50%
Dönen varlıklar	342.315	249.063
Duran varlıklar	6.045.881	5.558.360
Toplam varlıklar	6.388.196	5.807.423
Kısa vadeli yükümlülükler	56.608	67.990
Uzun vadeli yükümlülükler	1.296.984	1.258.169
Toplam yükümlülükler	1.353.592	1.326.159
Net varlık değeri	5.034.604	4.481.264
Gelirler	260.602	261.333
Giderler	(31.648)	(82.874)
Kar /Zarar	228.954	178.459

Lignadecor	31.03.2026
İştirak Oranı	35%
Dönen varlıklar	608.579
Duran varlıklar	2.277.428
Toplam varlıklar	2.886.007
Kısa vadeli yükümlülükler	576.164
Uzun vadeli yükümlülükler	323.651
Toplam yükümlülükler	899.815
Net varlık değeri	1.986.192
Gelirler	219.883
Giderler	(2.807)
Kar /Zarar	217.076

Şirket tarafından Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. 3 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirilen satın alma tarihi itibarıyla Lignadecor'un net aktif değerine baz kalemleri yukarıda sunulmuştur. İştirakin inşaa süreci devam edilen kiralanabilir lojistik deposuna ilişkin SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda "geliştirici kar beklentisi" rakamı muhafazakarlık ilkesi gereği dikkate alınmaksızın yapılan hesaplamada iştirakin net aktif değeri tespit edilmiştir. 3 Aralık 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihi arasında iştirakin özkaynaklarında, sermaye artışı dışında önemli bir kar veya zarar etkisi gerçekleşmemiştir. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesisin kiralanması planlanmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.03.2026
Esenyurt lojistik merkezi projesi	8.513.676	--	--	--	--	8.513.676
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	4.915.483	--	--	6.166	--	4.921.649
Zonguldak AVM Projesi	1.025.448	--	--	--	--	1.025.448
Sapphire rezidans	559.479	--	--	--	--	559.479
Bahçelievler Arsa	393.071	--	--	--	--	393.071
E5 Beylikdüzü arazisi	541.034	--	--	--	--	541.034
Marmaris arazisi	512.814	--	--	--	--	512.814
	16.461.005	--	--	6.166	--	16.467.171
				Değer azalışı	--	
				Değer artışı	--	

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.03.2025
Esenyurt lojistik merkezi projesi	8.565.653	--	--	--	--	8.565.653
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	4.621.371	--	--	1.059	--	4.622.430
Zonguldak AVM Projesi	1.195.483	--	--	--	--	1.195.483
Sapphire rezidans	647.537	--	--	--	--	647.537
Bahçelievler Arsa	471.207	--	--	--	--	471.207
E5 Beylikdüzü arazisi	480.425	--	--	--	--	480.425
Marmaris arazisi	492.239	--	--	--	--	492.239
Toplam	16.473.915	--	--	1.059	--	16.474.974
				Değer azalışı	--	
				Değer artışı	--	

(1) Alışveriş merkezinden “ofis kiralama’ya dönüşüm” projesi kapsamında ilgili gayrimenkulde yenileme harcamaları yapılmıştır.

Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla en güncel bağımsız değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri tespiti için yapılmış olup, bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre değerlendirme sonuçları elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Değerleme yöntemi
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Ofis ve Seyir Terası	Gelir Yaklaşımı
Zonguldak Avm Projesi	Gelir Yaklaşımı
Sapphire Rezidans	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)
Bahçelievler Arsası (Projelendirme)	Maliyet Yaklaşımı
E5 Beylikdüzü Yanı Arsa	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)
Marmaris Arsası	Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	420.770	7.071
Alımlar	10.683	--
Transferler	(6.166)	--
Çıkışlar (-)	--	--
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	425.287	7.071
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	212.329	3.997
Dönem gideri	6.904	217
Transferler	--	--
Çıkışlar (-)	--	--
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	219.233	4.214
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	208.441	3.074
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	206.054	2.857

31 Mart 2025	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	387.112	4.121
Alımlar	24.675	57
Transferler	(1.059)	--
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	410.728	4.178
Birikmiş amortisman		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	174.520	3.900
Dönem gideri	11.931	54
Transferler	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	186.451	3.954
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	212.592	221
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	224.277	224

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ")

	31.03.2026		31.12.2025	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		15.177.796		15.327.351
-TL	15.177.796	15.177.796	15.327.351	15.327.351
-ABD\$	--	--	--	--
-EURO	--	--	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		15.177.796		15.327.351

	31.03.2026	31.12.2025
İpotekler	14.387.875	14.381.709
Teminat mektupları (1)	789.921	945.642
Toplam	15.177.796	15.327.351

- (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 14.387.875 TL (31 Aralık 2025: 14.381.709 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullanılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

14.c Proje bilgileri

Tamamlanan projeler

İstanbul Sapphire Ofis ve Seyir Terası

İstanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliği ile Avrupa'nın önde gelen prestijli projeleri arasında yer almaktadır. Konut, Ticaret ve Seyir Terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. 2006 yılında inşaatına başlanan proje Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan projede 54-56. katlarda Seyir Terası yer almaktadır. Turizm Bakanlığından Turizm Belgesi alan Seyir Terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine muhteşem İstanbul manzarası sunmaktadır. Ticari üniteler ise toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

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

Beylikdüzü Çınarevler

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

Esenyurt Lojistik Merkezi

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

Ankara Dışkapı

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır. Süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya ve restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağazanın yer aldığı proje, artık ihtiyaca cevap vermeyen mevcut ticari dokudan farklı olarak, modern yaşamın imkânlarını sunan konforlu alışveriş ayrıcalığını şehir merkezine getirmektedir. 2013 yılında inşasına başlanan projede, AVM 12 Nisan 2017 tarihinde açılmış olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Referans Güneşli

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

Proje, gerçekleştirilen tüm yatırımlar ve metronun hizmete girmesiyle birlikte İstanbul'un en hızlı değer kazanan bölgelerinden biri olan Güneşli - Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Estetik tasarımı ve merkezi lokasyonu itibarıyla öne çıkan Referans Güneşli'de 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkan yer almaktadır. Projede satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trampolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarı ile projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Referans Kartal Towers

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

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

Referans Kartal Kordonboyu

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

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Başakşehir Vadi

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

Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)

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

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

Referans Bahçeşehir

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İşine" 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 İşine" 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.

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 Kooperatifinin sahibi bulunduğu 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifinin sahibi bulunduğu 4.179,25 m² ve İsmail Kenan Özyuva'nın sahibi bulunduğu 326,87 m² için "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23 Ocak 2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhit edilerek 11371 ada 184 parsel, 48, 85 ve 87 numaralı parseller ise tevhit edilerek 11466 ada ve 105 parsel halini almıştır. Projenin 1. Etap iskan ruhsatları 28 Mart 2024 tarihinde, 2. Etap iskan ruhsatları ise 2 Haziran 2023 tarihinde alınmış olup tüm etaplarda yaşam başlamıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 devredilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 3 Mayıs 2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16 Temmuz 2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile fesih edilmiş olup, Şirket söz konusu arsada proje geliştirme faaliyetlerine yüklenici sıfatı ile başlamıştır. Projede kat irtifakları 1 Haziran 2022 tarihinde tesis edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin yapı kullanma ruhsatları (iskan) 29 Kasım 2024 tarihinde alınmış olup projede yaşam başlamıştır.

Devam eden projeler

Referans Beşiktaş

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

Referans Pendik

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada ve 1 Parsel ve 10299 Ada ve 3 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i İhalesi'ne en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ilgili işe ait sözleşme İller Bankası A.Ş. ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 17 Ocak 2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu işe ait yapı ruhsatları 14 Nisan 2023 tarihinde alınmış olup, 10299 ada 3 parsel üzerinde ise 24 Temmuz 2024 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Projede satış ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Referans Göktürk

Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz – Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada ve 2 ve 3 Parsel sayılı taşınmazların satılması ihalesinde en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, ihaleye konu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Şirket'e geçmiştir. Söz konusu parseller 15 Ağustos 2022 tarihinde tevhid edilerek 558 ada ve 4 parsel numarasını almış olup, parseline ilişkin yapı ruhsatları 2 Ekim 2023'te alınmıştır. Projede kat irtifakları 20 Mart 2024 tarihinde tesis edilmiş olup satış, pazarlama ve inşaat faaliyetleri sürmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Referans Halkalı

T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 Ada ve 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihale Şirket tarafından kazanılmış olup, bahse konu arsa üzerinde geliştirilen proje için 9 Ekim 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup satış ve pazarlama faaliyet hazırlıkları sürmektedir. Ayrıca Kiler GYO Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar çerçevesinde; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 842 Ada 37 Parselde gerçekleştirilecek proje kapsamında, tüm inşaat işleri yönetiminin Şirket'in ilişkili tarafı olan Biskon Yapı A.Ş. tarafından yürütülmesine ve bu çerçevede Biskon Yapı A.Ş. ile Müteahhitlik (Yüklenici) Sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

Arsalar

Beylikdüzü E-5 Yanı Arsası

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

Marmaris Arsası

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

Bahçelievler Arsası

İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyerinden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi amacıyla portföye 24 Kasım 2022 tarihinde dahil edilmiştir. 6306 sayılı yasa kapsamında projede yıkım süreçleri tamamlanmış olup, proje geliştirme çalışmaları sürmektedir. Taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhi bulunmaktadır. 2024 yılı 2.çeyrek dönemi için arsa üzerindeki bina yıkılmış olup 30.07.2024 tarihinde 25977 yevmiye ile parsel üzerindeki kat mülkiyeti terkin edilmiş ve taşınmaz tapu sicilinde "Arsa" niteliğinde tescil edilmiştir. Projede yapı ruhsatları 14 Mayıs 2025 tarihinde alınmış olup, satış ve pazarlama faaliyet hazırlıkları devam etmektedir.

İştirakler

Şeker Gayrimenkul

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

Lignadecor

Lignadecor'un %35 payına tekabül eden hisselerinin devralınması süreci 3 Aralık 2025 tarihinde tamamlanmıştır. Lignadecor, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 2850 Ada 3 parsel numarasında kayıtlı yapı ruhsatlı arsa nitelikli taşınmaz üzerinde kiralanabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m² depo, 5.353 m² otopark ve servis alanı ile 11.989 m² ofis alanından oluşacak tesis için kira sözleşmesi imzalanmış olup teslim sonrası kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Personele borçlar	15.104	14.875
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	8.922	4.573
	24.026	19.448

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Kullanılmamış izin karşılığı

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin Karşılığı	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.704	8.484
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	1.662	1.619
TMS 29 Etkisi	(874)	(853)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	9.492	9.250

Dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dava karşılığı	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	47.595	28.084
TMS 29 Etkisi	(4.342)	(2.568)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	43.253	25.516

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 raporlama tarihi itibarıyla yıllık tarihi maliyetle 64,95 TL/yıl tavanına tabidir (31 Aralık 2025: tarihi maliyet ile 64,95 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. Raporlama tarihi itibarıyla karşılıklar %2,46 (31 Aralık 2025: %2,46) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	17.724	9.927
Hizmet maliyeti	1.671	1.398
Faiz maliyeti	993	623
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	516	266
Dönem içerisindeki ödemeler	--	(263)
TMS 29 Etkisi	(1.242)	(616)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	19.662	11.335

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Aktüeryal kazanç / (kayıp)		
Kiler GYO	516	266
Şeker Gayrimenkul	4	(131)
Toplam diğer kapsamlı gelir	520	135

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

16. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	Pay oranı (%) (1)		Tutar	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
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)			9.155.690	9.155.690
			10.550.690	10.550.690

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 düzeltilmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Paylara ilişkin primler ve iskontolar

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

	31.03.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	1.805.370	1.805.370
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	909	909
2022 yılı sermaye artışına istinaden katlanılan net maliyetler	(11.013)	(11.013)
Sermaye yedekleri	1.069.962	1.069.962
	2.865.228	2.865.228

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Aktüeryal kazanç veya kayıp

	31.03.2026	31.12.2025
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kayıp/kazançlar	(4.767)	(4.525)
	(4.767)	(4.525)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.03.2026	31.12.2025
Yasal yedekler	487.803	487.803
	487.803	487.803

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

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

Geçmiş yıllar karları

	31.03.2026	31.12.2025
Geçmiş yıllar karları	12.138.336	12.864.797
	12.138.336	12.864.797

Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karlarında izlenen endeks farkları
Sermaye Düzeltme Farkları	7.228.134	9.155.690	1.927.556
Hisse senedi ihraç primleri (1)	1.720.117	2.865.228	1.145.111
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	398.591	487.803	89.212

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	75.122	5.767
Genel yönetim giderleri	62.548	62.028
	137.670	67.795

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Satış komisyon giderleri	73.477	4.214
Reklam tanıtım giderleri	1.347	1.114
Diğer	298	439
	75.122	5.767

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

Genel yönetim giderleri (-)	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Personel giderleri	24.111	25.443
Vergi, resim ve harç giderleri	13.901	8.044
Ofis ve kiralama giderleri	10.222	8.712
Amortisman ve itfa payı	7.121	11.985
Bakım onarım giderleri	3.125	1.992
Sigorta giderleri	1.536	3.520
Danışmanlık giderleri	1.201	328
Huzur hakkı giderleri	655	230
Seyahat ve konaklama giderleri	288	856
Diğer yönetim giderleri	388	918
	62.548	62.028

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

18. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1 Ocak 2025 tarihi öncesi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bununla birlikte, Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Halihazırda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen fon ve ortaklıkların (emeklilik fonları hariç) bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Dolayısıyla, kar dağıtım şartını sağlayan ve söz konusu istisnadan faydalanan bu fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları iştirak kazancı istisnasına konu edilemeyecektir. Kar dağıtım şartını sağlayamayan ve söz konusu istisnadan faydalanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları ise iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir. Fon ve ortaklıklar 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca mali tablolarını enflasyon düzeltmesine tabi tutmakta, ancak anılan Kanunun geçici 33 üncü maddesi hükmü uyarınca, 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar veya zararları kurumlar vergisi matrahının tespitinde dikkate alamamaktadır. Ancak dönem karı, enflasyon düzeltmesi sonucuna göre belirlenmektedir. Bu bağlamda, söz konusu dönemlerde dağıtılması gereken kazancın tespitinde, enflasyon düzeltmesi sonucu bulunan kazancın dikkate alınması gerekmektedir.

2 Ağustos 2024 tarih ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı "Vergi Kanunları İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanılabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaz dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

Bu kanunun 21. maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oranın; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanması düzenlenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında kolektif yatırım ortaklıkları içinde değerlendirildiğinden, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yukarıda belirtilen şartı sağlamaması durumunda hesaplanacak mali kar matrahı üzerinden %30 vergiye tabi olması söz konusu olacaktır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtım halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

Cari dönem vergi pozisyonu, net	2026
Dönem başı , 1 Ocak	(56.046)
Dönem vergi gideri	3.487
Ödenen vergi	10.809
TMS 29 Etkisi	5.627
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(36.123)

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

Vergi giderleri	31.03.2026	31.03.2025
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	(36.123)	(32.695)
Önceki dönem kurumlar vergisi karşılık düzeltmesi	39.610	--
Dönem vergi gideri	3.487	(32.695)
Ertelenmiş vergi gideri	(538.851)	(764.355)
Toplam dönem vergi geliri/(gideri)	(535.364)	(797.050)

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

	Ertelenen vergi varlıkları		Ertelenen vergi yükümlülükleri		Net	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(3.563.848)	(3.418.440)	(3.563.848)	(3.418.440)
Stoklar	--	--	(1.036.811)	(1.267.889)	(1.036.811)	(1.267.889)
Ertelenmiş gelirler	484.108	375.979	--	--	484.108	375.979
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleriyle vergi matrahları arasındaki net fark	3.690	9.496	--	--	3.690	9.496
Dava karşılıkları	12.975	14.278	--	--	12.975	14.278
Kıdem tazminatı	5.899	5.317	--	--	5.899	5.317
İzin karşılığı	2.847	2.611	--	--	2.847	2.611
Diğer	--	--	(425.320)	(98.623)	(425.320)	(98.623)
Alt toplam	509.519	407.681	(5.025.979)	(4.784.952)	(4.516.460)	(4.377.271)
Netleştirme (-)	(509.519)	(407.681)	509.519	407.681	--	--
Ertelenen vergi varlıkları / yükümlülüğü, net	--	--	(4.516.460)	(4.377.271)	(4.516.460)	(4.377.271)

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	2026	2025
Dönem başı , 1 Ocak	(4.377.271)	(3.627.866)
Aktüeryal kazanç kayıp	278	174
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(538.851)	(764.355)
TMS 29 Etkisi	399.384	331.689
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(4.516.460)	(4.060.358)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yansıtma gelirleri	9.841	8.725
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	3.475	2.362
Ceza ve tazminat gelirleri	--	1.327
Diğer faaliyet gelirleri	1.719	917
	15.035	13.331

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Proje tasfiye zararları	574.661	--
Bağış gideri	22.828	76.170
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	17.089	26.746
Ertelenmiş finansman gideri	12.841	35.533
Arsa alım faiz giderleri	2.362	6.190
Diğer faaliyet giderleri	635	1.115
	630.416	145.754

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış karı	12.863	58.267
	12.863	58.267
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Alım satım amaçlı menkul kıymet satış zararı	1.548	16.445
	1.548	16.445

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Faiz gelirleri	257	127.812
Kur farkı gelirleri	508	1.162
	765	128.974

Finansman giderleri (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Kur farkı giderleri	31.217	39
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	20.321	15.378
Banka komisyon gideri	2.615	2.140
Diğer finansman ve komisyon giderleri	911	4.495
	55.064	22.052

Faiz giderleri (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Faiz giderleri (Kıdem faiz gideri dahil)	20.321	15.378
Arsa alım faiz giderleri	2.362	6.190
	22.683	21.568

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Net dönem zararı	(526.924)	(362.297)
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama bedeli	1.395.000	1.395.000
Hisse başına kazanç, TL-Tam	(0,38)	(0,26)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

a-) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	22.624	22.975
KLR Ofis	849	45.593
Diğer	1.939	571
	25.412	69.139
b-) İlişkili taraflara ticari borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Biskon Yapı	52.613	57.859
KLR İnşaat	37.736	41.525
Kiler Tekstil	5.948	1.940
Kiler Holding	3.306	736
Diğerleri	16.556	2.018
	116.159	104.078
c-) İlişkili taraflara diğer borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Gerçek kişi ortaklar	575.550	399.568
	575.550	399.568
Satışlar	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
KLR Ofis	22.177	15.933
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. (Hasılat Paylaşımı)	204	291
	22.381	16.224
Alışlar	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Biskon Yapı A.Ş.	6.486	870.926
Kiler Tekstil	3.739	15.065
Kiler Holding A.Ş.	2.176	14.871
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	883	9.273
KLR İnşaat	790	304.674
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	--	1.144
	14.074	1.215.953

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Kredi riski

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

Finansal araç türlerine göre maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal Yatırımlar
31 Mart 2026	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	25.412	384.193	--	1.129.739	42.357	226
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)	--	1.904	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.904)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	25.412	384.193	--	1.129.739	42.357	226

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	69.139	424.039	--	3.770	21.701	18.018
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2.095	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2.095)	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
Önceki dönem itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	69.139	424.039	--	3.770	21.701	18.018

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

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tablolarda gösterilmiş olan karlılık üzerinde yaratabileceği etkileri içerir. Şirket, ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Söz konusu riskler faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31.03.2026	31.12.2025
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	7.171	765
Değişken faizli finansal araçlar	31.03.2026	31.12.2025
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	896.387	932.335

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Likidite riski

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

31 Mart 2026	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	896.387	1.105.660	36.282	135.019	934.359	--
Ticari borçlar	695.510	760.083	205.489	449.594	105.000	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	24.026	24.026	24.026	--	--	--
Diğer borçlar	595.644	595.644	--	595.644	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	36.123	36.123	--	36.123	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.247.690	2.521.536	265.797	1.216.380	1.039.359	--

31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya Kadar	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıla kadar	5 yıldan fazla
Sözleşme ve/veya beklenti uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	932.335	1.190.850	184	187.294	1.003.372	--
Ticari borçlar	795.921	883.350	242.591	490.554	150.205	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	19.448	19.448	19.448	--	--	--
Diğer borçlar	449.512	449.512	--	449.512	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	56.046	56.046	--	56.046	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.253.262	2.599.206	262.223	1.183.406	1.153.577	--

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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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.

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

31 Mart 2026	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	265	1	--	11.983
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	265	1	--	11.983
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)	265	1	--	11.983
10. Ticari Borçlar	50	--	--	2.225
11. Finansal Yükümlülükler	3.672	--	--	162.995
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.722	--	--	165.220
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	14.539	--	--	645.298
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	14.539	--	--	645.298
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	18.261	--	--	810.518
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)	(17.996)	1	--	(798.535)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(17.996)	1	--	(798.535)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	--	--	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2025	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	448	1	--	19.289
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	448	1	--	19.289
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)	448	1	--	19.289
10. Ticari Borçlar	57	--	--	2.459
11. Finansal Yükümlülükler	4.056	--	--	173.870
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.113	--	--	176.329
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	17.696	--	--	758.465
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	17.696	--	--	758.465
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	21.809	--	--	934.794
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)	(21.361)	1	--	(915.505)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(21.361)	1	--	(915.505)
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 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Raporlama tarihleri itibarıyla, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

	Kar (zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2026				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(79.859)	79.859	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(79.859)	79.859	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	5	(5)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	5	(5)	--	--
Toplam(3+6)	(79.854)	79.854	--	--

	Kar (zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(91.556)	91.556	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(91.556)	91.566	--	--
EUR kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	5	(5)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	5	(5)	--	--
Toplam(3+6)	(91.551)	91.551	--	--

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

	31.03.2026	31.12.2025
Toplam finansal yükümlülükler, (dipnot 10)	896.387	932.335
Nakit ve nakit benzerleri, (dipnot 4)	(42.595)	(22.151)
Finansal yatırımlar, (dipnot 5)	(226)	(18.018)
Net finansal borç	853.566	892.166
Özkaynaklar	25.510.366	26.037.532
Yatırılan sermaye	26.363.932	26.929.698
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	%3	%3

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 MART 2026 TARİHİ İTİBARI İLE VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 (Dipnot 5)	--	226	--
Finansal yatırımlar (Dipnot 5)	--	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	16.467.171

Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Dipnot 5)	--	7.933	--
Finansal yatırımlar (Dipnot 5)	10.085	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 12)	--	--	16.461.005

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN
ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	42.821	40.169	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	30.146.214	31.430.898	
C-1	İştirakler	Md.24/(b)	3.247.799	3.057.349	
	Diğer Varlıklar		3.848.332	2.897.859	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	37.285.166	37.426.275	
E	Finansal Borçlar	Md.31	896.387	932.335	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	575.550	399.568	
İ	Özkaynaklar	Md.31	25.510.366	26.037.532	
	Diğer Kaynaklar		10.302.863	10.056.840	
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	37.285.166	37.426.275	
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	19.154	20.054	
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	789.921	945.642	
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)	3.247.799	3.057.349	
	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025	Agari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	81%	84%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9%	8%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	7%	7%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	0%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9%	8%	≤%10

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.