

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
VE AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**

**İÇİNDEKİLER**

**SAYFA**

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

<b>DİPNOT 1</b>	<b>ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....</b>	<b>8</b>
<b>DİPNOT 2</b>	<b>FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....</b>	<b>9-22</b>
<b>DİPNOT 3</b>	<b>BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....</b>	<b>23-24</b>
<b>DİPNOT 4</b>	<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....</b>	<b>25</b>
<b>DİPNOT 5</b>	<b>FİNANSAL YATIRIMLAR.....</b>	<b>25</b>
<b>DİPNOT 6</b>	<b>TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR.....</b>	<b>25-26</b>
<b>DİPNOT 7</b>	<b>STOKLAR.....</b>	<b>26</b>
<b>DİPNOT 8</b>	<b>DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR İLE DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....</b>	<b>27</b>
<b>DİPNOT 9</b>	<b>PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....</b>	<b>27</b>
<b>DİPNOT 10</b>	<b>FİNANSAL BORÇLAR.....</b>	<b>28</b>
<b>DİPNOT 11</b>	<b>ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....</b>	<b>29-31</b>
<b>DİPNOT 12</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....</b>	<b>32-33</b>
<b>DİPNOT 13</b>	<b>MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....</b>	<b>33</b>
<b>DİPNOT 14</b>	<b>KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....</b>	<b>34-39</b>
<b>DİPNOT 15</b>	<b>ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....</b>	<b>39-40</b>
<b>DİPNOT 16</b>	<b>ÖZKAYNAKLAR.....</b>	<b>41-42</b>
<b>DİPNOT 17</b>	<b>PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....</b>	<b>43</b>
<b>DİPNOT 18</b>	<b>VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>44-45</b>
<b>DİPNOT 19</b>	<b>ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....</b>	<b>46</b>
<b>DİPNOT 20</b>	<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER .....</b>	<b>46</b>
<b>DİPNOT 21</b>	<b>FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ .....</b>	<b>47</b>
<b>DİPNOT 22</b>	<b>PAY BAŞINA KAZANÇ.....</b>	<b>47</b>
<b>DİPNOT 23</b>	<b>İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....</b>	<b>48</b>
<b>DİPNOT 24</b>	<b>FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....</b>	<b>49-56</b>
<b>DİPNOT 25</b>	<b>PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....</b>	<b>56-57</b>
<b>DİPNOT 26</b>	<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA (KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>58</b>
<b>DİPNOT 27</b>	<b>RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....</b>	<b>58</b>

**Eren Bağımsız Denetim A.Ş.**

Maslak, Eski Büyükdere Cad.

No.14 Kat :10

34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

T +90 212 373 00 00

F +90 212 291 77 97

www.grantthornton.com.tr

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU****Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Genel Kurulu'na****A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1. Görüş**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2. Görüşün Dayanağı**

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

### 3. Kilit Denetim Konuları

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

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

<b>Stoklar</b>	<b>Denetim prosedürleri</b>
<p>31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan 13,604,026 bin Türk Lirası ("TL") tutarındaki stoklar, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alma ve diğer inşaat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Stokların denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Satın alınan arsalarla ilişkin anlaşmalar, ihale belgeleri ve ödemeler incelenmiştir.</li><li>- İnşaat maliyetleri örnekleme yöntemiyle incelenmiştir.</li><li>- Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.</li><li>- Stoklara ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Denetim prosedürleri
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 14,959,087 bin TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller için hesaplanan değerlendirme tutarları ile bu tutarların hesaplamasında kullanılan varsayım ve tahminlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı önemli bir husustur.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değerletmiş olup, finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu nedenle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimi ile ilgili olarak aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket yönetimi tarafından atanan bağımsız değerlendirme kuruluşunun yetkinliği, yeterliliği ve bağımsızlığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından kullanılan değerlendirme yöntemleri ve varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir.</li><li>- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul>

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

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

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

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

#### 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, Türk Ticaret Kanunu ile Şirket'in esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. Türk Ticaret Kanunu'nun 398. maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, 17 Mart 2026 tarihinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 17 Mart 2026

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi  
Member Firm of Grant Thornton International



Özcan Özbuğa  
Sorumlu Denetçi

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b><i>Dipnot referansları</i></b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025</b>	<b>Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	20.130	99.691
Finansal yatırımlar	5	16.374	1.099.099
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	62.831	18.387
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	385.349	954.573
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	3.426	7.390
Stoklar	7	13.604.026	11.881.474
Peşin ödenmiş giderler			
- Peşin ödenmiş giderler – İlişkili olmayan taraflar	9	931.788	926.254
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		18.411	9.712
Diğer dönen varlıklar			
- Diğer dönen varlıklar – İlişkili olmayan taraflar	8	194.691	157.524
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>15.237.026</b>	<b>15.154.104</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	2.778.394	1.954.975
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	14.959.087	14.970.819
Maddi duran varlıklar	13	189.423	193.195
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.793	201
Diğer duran varlıklar			
- Diğer duran varlıklar – İlişkili olmayan taraflar	8	844.743	796.057
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>18.774.440</b>	<b>17.915.247</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>34.011.466</b>	<b>33.069.351</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025</b>	<b>Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	10	158.005	253.443
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	94.582	450.165
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	546.246	992.027
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	17.674	19.843
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	363.111	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	45.387	24.844
Dönem vergisi yükümlülüğü	18	50.932	--
Ertelenmiş gelirler			
- Ertelenmiş gelirler – İlişkili olmayan taraflar	9	4.256.798	3.442.429
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	15	7.910	7.709
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>5.540.645</b>	<b>5.190.460</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli banka kredileri	10	689.262	246
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	82.472	224.626
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	16.107	9.022
- Diğer karşılıklar	15	43.253	25.521
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	3.977.886	3.296.856
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.808.980</b>	<b>3.556.271</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	16	1.395.000	1.395.000
Sermaye düzeltme farkları	16	8.193.035	8.193.035
Hisse senedi ihraç primleri	16	2.603.802	2.603.802
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	16	(4.112)	(3.512)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	443.294	395.180
Geçmiş yıllar karları	16	11.691.001	10.616.379
Net dönem karı (zararı)		(660.179)	1.122.736
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>23.661.841</b>	<b>24.322.620</b>
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>23.661.841</b>	<b>24.322.620</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>		<b>34.011.466</b>	<b>33.069.351</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2024</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	3	709.335	11.406.579
Satışların maliyeti	3	(204.764)	(6.595.015)
<b>Brüt kar</b>		<b>504.571</b>	<b>4.811.564</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(63.346)	(637.801)
Genel yönetim giderleri	17	(274.870)	(393.552)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	525.296	3.026.385
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(516.727)	(623.003)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	57.125	130.629
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(345.079)	(327.774)
<b>Faaliyet karı (zararı)</b>		<b>(113.030)</b>	<b>5.986.448</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından (zararından) paylar	11	288.592	(47.513)
<b>Finansman gelirleri ve giderleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>175.562</b>	<b>5.938.935</b>
Finansman gelirleri	21	182.300	342.673
Finansman giderleri	21	(82.305)	(192.846)
Parasal kazanç (kayıp)	26	574.976	(1.668.823)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>850.533</b>	<b>4.419.939</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)</b>		<b>(1.510.712)</b>	<b>(3.297.203)</b>
Dönem vergi gideri	18	(50.932)	--
Ertelenmiş vergi gideri	18	(1.459.780)	(3.297.203)
<b>Net dönem karı (zararı)</b>		<b>(660.179)</b>	<b>1.122.736</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**DIĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2024</b>
<b>Net dönem karı (zararı)</b>		<b>(660.179)</b>	<b>1.122.736</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	15	(1.246)	(959)
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	18	646	265
<b>Diğer kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>(600)</b>	<b>(694)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>(660.779)</b>	<b>1.122.042</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş kapsamlı gelirler		Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış değerler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı (zararı)	Toplam öz kaynaklar
<b>01.01.2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.395.000</b>	<b>8.193.035</b>	<b>2.603.802</b>	<b>(2.818)</b>	<b>362.670</b>	<b>7.969.951</b>	<b>2.678.938</b>	<b>23.200.578</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	32.510	2.646.428	(2.678.938)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	(694)	--	--	1.122.736	<b>1.122.042</b>
<b>31.12.2024 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.395.000</b>	<b>8.193.035</b>	<b>2.603.802</b>	<b>(3.512)</b>	<b>395.180</b>	<b>10.616.379</b>	<b>1.122.736</b>	<b>24.322.620</b>
<b>01.01.2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.395.000</b>	<b>8.193.035</b>	<b>2.603.802</b>	<b>(3.512)</b>	<b>395.180</b>	<b>10.616.379</b>	<b>1.122.736</b>	<b>24.322.620</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	48.114	1.074.622	(1.122.736)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	(600)	--	--	(660.179)	<b>(660.779)</b>
<b>31.12.2025 itibarıyla bakiye</b>	<b>1.395.000</b>	<b>8.193.035</b>	<b>2.603.802</b>	<b>(4.112)</b>	<b>443.294</b>	<b>11.691.001</b>	<b>(660.179)</b>	<b>23.661.841</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 01.01.-31.12.2025</b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 01.01.-31.12.2024</b>
<b>Dönem karı (zararı)</b>		<b>(660.179)</b>	<b>1.122.736</b>
Maddi duran varlıklara ait amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	37.214	41.904
Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	88	251
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışı/azalışı ile ilgili düzeltmeler	12	88.454	(1.751.167)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	7.711	5.412
Menkul kıymet değerlendirme farkları ile ilgili düzeltmeler		--	(172.431)
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler, net	15	2.582	6.632
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	26.650	7.547
Maddi duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler	20	(2.083)	--
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(178.596)	(319.470)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	62.775	193.311
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman gideri	19	105.926	122.064
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman geliri	19	--	(16.359)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(94.950)	(719.429)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	(288.592)	47.513
Parasal kazanç/kayıp ile ilgili düzeltmeler		(834.073)	(178.651)
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	18	1.510.712	3.297.203
<b>Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri</b>		<b>(216.361)</b>	<b>1.687.066</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(44.444)	54.077
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		569.224	2.617.573
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(355.583)	101.328
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(708.301)	28.940
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.722.552)	2.291.427
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(4.735)	(1.694)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		20.543	(8.918)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(85.853)	(348.289)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(5.534)	1.115.218
İlişkili taraflar - peşin ödenmiş giderler		--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		(2.169)	10.806
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		814.369	(10.263.578)
Bloke tutardaki azalış (artış)		(7)	387
Finansal yatırımlardaki değişimler		1.177.675	2.958.770
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.722)	(1.374)
<b>A-Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(565.450)</b>	<b>241.739</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025</b>	<b>Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(131.717)	(227.189)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(2.680)	(57)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişi		23.636	197.601
İştiraklerden elde edilen temettü	11	60.000	43.192
İştirak alımı nedeniyle nakit çıkışları	11	(281.847)	--
İştiraklerin sermaye artışına katılım	11	(312.953)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	--	(186.268)
<b>B-Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(645.561)</b>	<b>(172.721)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Finansal yükümlülüklerdeki değişim, net	10	696.742	(209.837)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		363.111	--
Peşin ödenen komisyon gideri	10	(16.029)	--
Ödenen faiz	10	(67.449)	(181.767)
Alınan faiz		178.596	319.470
<b>C-Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>1.154.971</b>	<b>(72.134)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C)</b>		<b>(56.040)</b>	<b>(3.116)</b>
<b>D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>		<b>(23.528)</b>	<b>(77.433)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış) (A+B+C+D)</b>		<b>(79.568)</b>	<b>(80.549)</b>
<b>E.1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>99.516</b>	<b>180.065</b>
<b>31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>4</b>	<b>19.948</b>	<b>99.516</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Kiler GYO") 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, site, iş merkezi ve benzeri tesisler yapımı ve tadilat işleridir. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve bu başvuru 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarih ve 7019 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. Şirket, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur. GYO statüsünü aldıktan sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, 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 2024: 240 kişi). Şirket'in ticari merkezi, Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No. 1/1, Kat 7, Kağıthane, İstanbul'da bulunmaktadır.

**Müşterek yönetime tabi ortaklık:**

***Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik Anonim Şirketi ("Şeker Gayrimenkul")***

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 m<sup>2</sup> depo, 5.353 m<sup>2</sup> otopark ve servis alanı ile 11.989 m<sup>2</sup> 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"),
- 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.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

Şirket ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi 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 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.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket ile iştiraklerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Şirket'in finansal durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, TFRS uyarınca doğru sunum yapılabilmesi amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, 17 Mart 2026 tarihinde Kiler GYO yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

**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:

<b>Sermayedeki pay oranı</b>						
			<b>2025 Dönemi</b>			
<b>Müşterek yönetime tabi ortaklık</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Oy kullanım gücü</b>	<b>Ana faaliyet konusu</b>	
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek	
Lignadecor	İstanbul	%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 alım sonrası değişikliklerin eklenmesi ve herhangi bir değer düşüklüğü varsa bununla ilgili karşılığın düşülmesiyle gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların faaliyet sonuçlarındaki payı kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

### 2.3. Müşterek anlaşmalar

Şirket'in %99 hisse oranı ile pilot ortak konumunda bulunduğu ve Biskon Yapı ile birlikte kurmuş olduğu aşağıda sıralanan dört adet adi ortaklığı mevcuttur (31 Aralık 2024: dört adet iş ortaklığı). Söz konusu adi ortaklıklar, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" uyarınca Şirket'in faaliyetteki payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile Şirket'in finansal tablolarına dahil edilmiştir.

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

### 2.4. İşlevsel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden ve TL'nin 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe bin TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe bin olarak gösterilmiştir.

#### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümlerini uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü esas alınarak hazırlanması ve karşılaştırma amacıyla verilen önceki dönem finansal tabloların ve finansal bilgilerinde cari raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31-12-2025	3.513,87	1,0000
31-12-2024	2.684,55	1,3089
31-12-2023	1.859,38	1,8898

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.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

## 2.5. İşletmenin sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi baz alınarak hazırlanmıştır.

## 2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

## 2.7. Önemli muhasebe politikalarının özeti

### Hasılat

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

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir. Şirket, bu projeler ile ilgili olarak alıcılardan avans almaktadır. ASKGP projelerinde de finansal durum tablosu tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı 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 değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

### **Finansal varlıklar**

#### ***İş modeli değerlendirmesi***

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

İş modelleri üç kategoriden oluşmaktadır. Bu kategoriler aşağıda belirtilmiştir:

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

**Diğer iş modelleri:**

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

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

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

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

**Finansal varlık kategorileri**

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", özkaynağa dayalı finansal varlıklar ile nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi ve finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Özkaynağa dayalı finansal varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Borçlanma araçlarının finansal tablo dışı bırakıldığı durumda ise, daha önce kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kazanç ve kayıplar özkaynaktan gelir tablosuna sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

#### **Ticari alacaklar ve ticari borçlar**

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

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

#### **Maddi duran varlıklar**

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

	<b>Yıl</b>
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-15
Makine, teçhizat ve ekipmanlar	3-10

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

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

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

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

#### **YAG geliştirmek amacıyla tutulan arsalar**

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, yatırım amaçlı gayrimenkulün yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak en uygun yöntem kullanılmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyündeki her bir varlığın indirgenmiş nakit akış, gelir kapitalizasyonu ya da maliyet gibi yöntemlerden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün özelliğine göre gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesi noktasında SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul 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 gerçekleştirildiği durumda tahmini maliyeti ilgili gayrimenkulün kullanım amacının değiştiği tarih itibarıyla geçerli olan gerçeğe uygun değeridir. Kullanım amaçlı gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule bir transfer gerçekleşeceği durumdaysa Şirket'in kullanım amacının değiştiği tarihe kadar maddi duran varlıklar için geçerli olan muhasebe politikası üzerinden ölçülmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun sona erdiğinin kanıtlanması ve operasyonel bir kiralama işleminin başlamasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler ise ancak ve ancak varlığa ilişkin kullanım durumunun başladığının kanıtlanması ve/veya satış amaçlı bir gelişmenin başlamasıyla gerçekleşir.

*Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Maddi olmayan duran varlıklar**

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

	<b>Yıl</b>
Yazılım ve programlar	3-5

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

**Karşılıklar, taahhütler ve koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

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

**Banka kredileri**

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Kullanım hakkı varlığı**

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

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

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

**Kira yükümlülüğü**

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

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

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

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

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

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

*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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>Para birimi</b>	<b>Döviz alış</b>	<b>Döviz satış</b>
Amerika Birleşik Devletleri Doları ("ABD\$" veya "USD")	42,8623	42,9395
Euro ("EUR" veya "EURO")	50,4532	50,5441
İngiliz Sterlini ("GBP")	57,8159	58,1174
İsviçre Frankı ("CHF")	54,2141	54,5622

### **Pay başına kazanç (kayıp)**

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

### **İlişkili taraflar**

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

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

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

### **Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

### **Devlet teşvik ve yardımları**

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar**

*Kıdem tazminatı karşılığı*

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

*Kullanılmamış izin karşılığı*

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

**Nakit ve nakit benzerleri**

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

**Nakit akış raporlaması**

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

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

**2.8. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki döneme ilişkin finansal tabloların düzeltilmesi**

Finansal durum ve finansal performans trendlerinin tespitine olanak sağlamak üzere, finansal tabloların önceki dönem ile karşılaştırmalı olarak hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile, ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosunu, sırasıyla, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerekli olduğu durumlarda, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

**2.9. Finansal raporlama 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**

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

***TMS 21 “Kur Değişiminin Etkileri” – Konvertibilite eksikliği***

KGK, Mayıs 2024’te, TMS 21’de, bir para biriminin konvertibl olması hususunda ve konvertibilite eksikliği durumunda döviz kurunun nasıl belirleneceği hususunda rehberlik sağlayan değişiklikleri yayımlamıştır. Değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

***TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”***

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

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

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

***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. Değişiklikler, 1 Ocak 2026 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

KGK, Ağustos 2025'te, TFRS 7 ve TFRS 9'da değişiklikleri yayımlamıştır. Değişiklik “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasına açıklık getirmekte ve bu tür anlaşmaların korunma aracı olarak kullanılmasında durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Ayrıca, değişiklikler, yatırımcıların bu anlaşmaların işletmenin finansal performans ve nakit akışları üzerindeki etkilerini anlamalarını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2026 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

***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 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 ortaklığın bağlı ortaklığı olan kuruluşların finansal tablolarında azaltılmış açıklamalar yapabilmesine olanak sağlamaktadır. TFRS 19, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

***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. Söz konusu iyileştirmeler, 1 Ocak 2026 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Hasılat</b>	<b>Satışların maliyeti</b>	<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>Yatırım harcamaları (*)</b>
Referans Beylikdüzü Projesi	401.699	(138.761)	262.938	1.563.803
Esenyurt Lojistik Merkezi projesi	120.432	--	120.432	7.736.880
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	97.354	--	97.354	4.466.990
Referans Kartal Loca Projesi	71.549	(63.839)	7.710	431.341
Sapphire Rezidans	3.567	--	3.567	508.432
Referans Bahçeşehir Projesi	1.171	(2.164)	(993)	22.968
Zonguldak AVM Projesi	776	--	776	931.885
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	515	--	515	1.313
Diğer gelirler	12.272	--	12.272	--
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	3.373.777
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	2.670.831
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	2.842.541
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.545.453
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	1.094.282
Marmaris Arsası	--	--	--	466.024
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	491.670
Bahçelievler Arsası	--	--	--	357.206
Referans Kartal Towers Projesi	--	--	--	15.695
Diğer projeler	--	--	--	42.022
	<b>709.335</b>	<b>(204.764)</b>	<b>504.571</b>	<b>28.563.113</b>

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Hasılat</b>	<b>Satışların malİYeti</b>	<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>Yatırım harcamaları</b>
Referans Beylikdüzü Projesi	7.791.122	(2.800.643)	4.990.479	1.702.564
Referans Kartal Loca Projesi	3.403.033	(3.730.146)	(327.113)	495.184
Esenyurt Lojistik Merkezi Projesi	99.057	--	99.057	7.784.114
Sapphire Ofis ve Seyir Terası Gelir Payları	38.971	--	38.971	4.199.712
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	22.605	(22.986)	(381)	--
Referans Bahçeşehir Projesi	22.231	(25.989)	(3.758)	29.968
Referans Başakşehir	17.004	(848)	16.156	--
Zonguldak AVM Projesi	7.106	(14.403)	(7.297)	1.086.406
Sapphire Rezidans	1.257	--	1.257	588.455
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	838	--	838	1.313
Diğer gelirler	3.355	--	3.355	--
Referans Kemerburgaz Projesi	--	--	--	2.655.054
Pendik Dolayoba Projesi	--	--	--	2.354.180
Beşiktaş Abbasağa Projesi	--	--	--	2.012.983
Referans Ümraniye Projesi	--	--	--	1.536.642
Referans Halkalı Projesi	--	--	--	1.077.892
Marmaris Arsası	--	--	--	447.326
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	--	--	--	436.591
Bahçelievler Arsası	--	--	--	428.214
Referans Kartal Towers Projesi	--	--	--	15.695
	<b>11.406.579</b>	<b>(6.595.015)</b>	<b>4.811.564</b>	<b>26.852.293</b>

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

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.959.087	14.970.819
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	11.568.906	9.636.754
Tamamlanan konutlar	2.035.120	2.244.720
	<b>28.563.113</b>	<b>26.852.293</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	409	1.609
Bankalar		
- Vadeli mevduat, katılım payları ve fonlar	695	85.991
- Vadesiz yabancı Para ("YP") mevduat	17.529	9.953
- Vadesiz TL mevduat	1.497	2.138
<b>Toplam</b>	<b>20.130</b>	<b>99.691</b>
Bloke tutarlar	(182)	(175)
<b>Nakit ve nakit benzerleri-nakit akış tablosu</b>	<b>19.948</b>	<b>99.516</b>

**5. FİNANSAL YATIRIMLAR**

	31.12.2025	31.12.2024
Hisse senetleri	9.165	--
Diğer fonlar	7.209	30.760
Vadeli mevduat (3 aydan uzun vadeli)	--	896.950
Hisse senedi yatırım fonları	--	171.389
<b>Finansal yatırımlar</b>	<b>16.374</b>	<b>1.099.099</b>

**6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Cari hesap alacakları		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	62.831	18.387
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	386.961	942.927
Alınan çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	292	14.846
	<b>450.084</b>	<b>976.160</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.904)	(3.200)
	<b>448.180</b>	<b>972.960</b>

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>3.200</b>	<b>5.992</b>
Silinen şüpheli alacak karşılıkları	(307)	--
TMS 29 etkisi	(989)	(2.792)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>1.904</b>	<b>3.200</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	94.582	450.165
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	399.436	924.142
Verilen çekler ve senetler		
- İlişkili olmayan taraflara verilen borç senetleri	146.810	67.885
	<b>640.828</b>	<b>1.442.192</b>

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

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	82.472	224.626
	<b>82.472</b>	<b>224.626</b>

**7. STOKLAR**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	11.568.906	9.636.754
Tamamlanan konutlar	2.035.120	2.244.720
	<b>13.604.026</b>	<b>11.881.474</b>

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Referans Beylikdüzü Projesi	1.563.803	1.702.564
Referans Kartal Loca Projesi	431.341	495.180
Referans Bahçeşehir Projesi	22.968	29.968
Referans Kartal Towers Projesi	15.695	15.695
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	1.313	1.313
	<b>2.035.120</b>	<b>2.244.720</b>

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Referans Pendik Projesi	3.373.777	2.354.180
Referans Beşiktaş Projesi	2.842.541	2.012.983
Referans Göktürk Projesi	2.670.831	2.655.054
Referans Ümraniye Projesi	1.545.453	1.536.648
Referans Halkalı Projesi	1.094.282	1.077.889
Diğer projeler	42.022	--
	<b>11.568.906</b>	<b>9.636.754</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar için toplam sigorta bedeli 11.689.266 TL'dir (31 Aralık 2024: 12.990.737 TL).

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

<b>Diğer alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verilen depozito ve teminatlar	1.931	5.443
Vergi dairesinden alacaklar	300	--
Diğer çeşitli alacaklar	1.195	1.947
	<b>3.426</b>	<b>7.390</b>

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 23)	363.111	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	42.446	21.798
Alınan depozito ve teminatlar	2.941	3.046
	<b>408.498</b>	<b>24.844</b>

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Devreden KDV	193.644	155.792
İş avansları	1.047	1.732
	<b>194.691</b>	<b>157.524</b>

<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Devreden KDV	844.743	796.057
	<b>844.743</b>	<b>796.057</b>

**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Tedarikçi avansları	549.407	593.657
Peşin ödenen satış komisyonları	374.161	318.167
Peşin ödenen sigorta giderleri	8.220	14.430
<b>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</b>	<b>931.788</b>	<b>926.254</b>

<b>Ertelenmiş gelirler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Alınan avanslar	4.256.798	3.442.429
	<b>4.256.798</b>	<b>3.442.429</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. FİNANSAL BORÇLAR**

<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (Teminatl)</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Değişken faizli USD banka kredileri	158.005	--
Değişken faizli TL banka kredileri	--	253.443
	<b>158.005</b>	<b>253.443</b>

<b>Uzun vadeli borçlanmalar (Teminatl)</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Değişken faizli USD banka kredileri	689.262	--
Değişken faizli TL banka kredileri	--	246
	<b>689.262</b>	<b>246</b>

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
0-12 ay	158.005	253.443
1-5 yıl	689.262	246
	<b>847.267</b>	<b>253.689</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>1 Ocak tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>253.689</b>	<b>734.027</b>
TMS 29 etkisi	(66.298)	(244.098)
Kredi anapara kullanımı	857.246	--
Kredi anapara geri ödemeleri (leasing anapara taksit ödemeleri dahil)	(160.504)	(209.837)
Peşin komisyon ödemesi	(16.029)	--
Faiz gideri	46.612	155.364
Faiz ödemesi	(67.449)	(181.767)
<b>31 Aralık tarihleri itibarıyla bakiye</b>	<b>847.267</b>	<b>253.689</b>

<b>Faiz giderleri</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Finansal borçlanma faiz gideri	46.612	155.364
Kıdem faiz gideri (Dipnot 15)	1.723	1.361
<b>Toplam (Dipnot 21)</b>	<b>48.335</b>	<b>156.725</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Şeker Gayrimenkul	2.183.594	1.954.975
Lignadecor	594.800	--
<b>Toplam</b>	<b>2.778.394</b>	<b>1.954.975</b>

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 Aralık 2025	31 Aralık 2024		
Şeker Gayrimenkul	Kütahya	%50	%50	%50	Konut ve gayrimenkul projeleri geliştirmek, yönetmek ve işletmek
Lignadecor	İstanbul	%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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.954.975</b>	<b>2.046.129</b>
İştirak hisselerinin edinimi (A)	249.743	--
İştirak sermaye artışına katılım	312.953	--
Cari dönem karından (zararından) pay	288.592	(47.513)
Temettü dağıtımı	(60.000)	(43.192)
Aktüeryal payı	27	(449)
<b>Alım sırasında oluşan şerefiye öncesi</b>	<b>2.746.290</b>	<b>1.954.975</b>
Şerefiye (B)	32.104	--
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>2.778.394</b>	<b>1.954.975</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
İştirak hisselerinin edinimi (A)	249.743	--
Şerefiye (B)	32.104	--
<b>İştirak alımı nedeniyle nakit çıkışları (C)=(A)+ (B)</b>	<b>281.847</b>	<b>--</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

İştirak bazında 2025 hesap dönemi özkaynak hareket tablo detayı aşağıda sunulmuştur:

2025	Şeker Gayrimenkul	Lignadecor	Toplam
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.954.975</b>	<b>--</b>	<b>1.954.975</b>
İştirak hisselerinin edinimi	--	249.743	<b>249.743</b>
İştirak sermaye artışına katılım	--	312.953	<b>312.953</b>
Diğer kapsamlı gelir etkisi	27	--	<b>27</b>
Temettü ödemesi	(60.000)	--	<b>(60.000)</b>
Dönem karı (zararı)	288.592	--	<b>288.592</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)</b>	<b>2.183.594</b>	<b>562.696</b>	<b>2.746.290</b>
<b>Şerefiye etkisi (1)</b>		<b>32.104</b>	<b>32.104</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar</b>	<b>2.183.594</b>	<b>594.800</b>	<b>2.778.394</b>

(1) 3 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirilen satın alma tarihi itibarıyla Lignadecor'un net aktif değerine baz kalemleri aşağıda sunulmuştur. İştirakin inşa 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.

Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değerine baz kalemleri	Tutar
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (C)	1.415.785
Peşin ödenmiş giderler	102.459
Maddi duran varlıklar	3.340
Nakit ve nakit benzerleri	1.590
Diğer dönen varlıklar	104.059
Ticari ve diğer borçlar	(713.912)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(199.769)
<b>Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri</b>	<b>713.552</b>
Satın alınan iştirak pay oranı	35%
<b>Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin net aktif değeri</b>	<b>249.743</b>
<b>Satın alma bedeli</b>	<b>281.847</b>
<b>Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştirak üzerindeki şerefiye</b>	<b>32.104</b>
<b>Satın alma tarihi itibarıyla iştirakin gayrimenkul değerlendirme raporu</b>	
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi dahil) (A)	1.840.520
Geliştirici Kar Beklentisi Dahil (B)	(424.735)
Piyasa Değeri (Geliştirici Kar Beklentisi Hariç) (C) = (A)-(B)	<b>1.415.785</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>Şeker oayrimenkul</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>İştirak Oranı</b>	50%	50%
Dönen varlıklar	249.557	148.589
Duran varlıklar	5.503.574	5.061.061
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>5.753.131</b>	<b>5.209.650</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	46.092	41.363
Uzun vadeli yükümlülükler	1.339.851	1.258.337
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.385.943</b>	<b>1.299.700</b>
<b>Net varlık değeri</b>	<b>4.367.188</b>	<b>3.909.950</b>
Gelirler	1.212.061	537.974
Giderler	(634.877)	(632.998)
<b>Kar (zarar)</b>	<b>577.184</b>	<b>(95.024)</b>

<b>Lignadecor</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>İştirak oranı</b>	35%
Dönen varlıklar	541.547
Duran varlıklar	1.620.770
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.162.317</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	354.847
Uzun vadeli yükümlülükler	199.769
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>554.616</b>
<b>Net varlık değeri</b>	<b>1.607.701</b>
Gelirler	--
Giderler	--
<b>Kar (zarar)</b>	<b>--</b>

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 inşa süreci devam edilen kiralananabilir 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 tesbit 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 kiralananabilir tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m<sup>2</sup> depo, 5.353 m<sup>2</sup> otopark ve servis alanı ile 11.989 m<sup>2</sup> ofis alanından oluşacak tesisin kiralınması planlanmaktadır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2025
Esenyurt Lojistik Merkezi	7.784.115	--	--	--	(47.235)	7.736.880
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	4.199.713	--	--	76.722	190.555	4.466.990
Zonguldak AVM	1.086.406	--	--	--	(154.521)	931.885
Sapphire Rezidans	588.455	--	--	--	(80.023)	508.432
Bahçelievler Arsası	428.215	--	--	--	(71.009)	357.206
E5 Beylikdüzü arazisi	436.591	--	--	--	55.079	491.670
Marmaris arazisi	447.324	--	--	--	18.700	466.024
	<b>14.970.819</b>	--	--	<b>76.722</b>	<b>(88.454)</b>	<b>14.959.087</b>
				<b>Değer azalışı</b>	<b>(352.788)</b>	
				<b>Değer artışı</b>	<b>264.334</b>	

Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme farkları	31.12.2024
Esenyurt Lojistik Merkezi	5.834.781	--	--	--	1.949.334	7.784.115
Sapphire Ofis ve Seyir Terası (1)	3.797.878	186.268	--	--	215.567	4.199.713
Zonguldak AVM	1.199.480	--	--	--	(113.074)	1.086.406
Sapphire Rezidans	526.921	--	--	--	61.534	588.455
Bahçelievler Arsa (2)	686.151	--	--	--	(257.936)	428.215
E5 Beylikdüzü arazisi	522.581	--	--	--	(85.990)	436.591
Marmaris arazisi	465.592	--	--	--	(18.268)	447.324
<b>Toplam</b>	<b>13.033.384</b>	<b>186.268</b>	--	--	<b>1.751.167</b>	<b>14.970.819</b>
					<b>Değer azalışı</b>	<b>(475.268)</b>
					<b>Değer artışı</b>	<b>2.226.435</b>

(1) Alışveriş merkezinden "ofis kiralama'ya dönüşüm" projesi kapsamında ilgili gayrimenkulde yenileme harcamaları yapılmıştır.

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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)

**13. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2025	Maddi duran varlıklar	Maddi olmayan duran varlıklar
<b>Maliyet değeri</b>		
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>351.793</b>	<b>3.745</b>
Alımlar	131.717	2.680
Transferler	(76.722)	--
Çıkışlar (-)	(24.409)	--
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>382.379</b>	<b>6.425</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>158.598</b>	<b>3.544</b>
Dönem gideri	37.214	88
Transferler	--	--
Çıkışlar	(2.856)	--
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>192.956</b>	<b>3.632</b>
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>193.195</b>	<b>201</b>
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>189.423</b>	<b>2.793</b>
<b>31 Aralık 2024</b>		
<b>Maliyet değeri</b>		
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>324.486</b>	<b>3.688</b>
Alımlar	227.189	57
Transferler	--	--
Çıkışlar	(199.882)	--
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>351.793</b>	<b>3.745</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>		
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>118.975</b>	<b>3.293</b>
Dönem gideri	41.904	251
Transferler	--	--
Çıkışlar	(2.281)	--
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>158.598</b>	<b>3.544</b>
<b>31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>205.511</b>	<b>395</b>
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>193.195</b>	<b>201</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)**

	31.12.2025		31.12.2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		<b>13.928.869</b>		<b>13.883.386</b>
-TL	13.928.869	13.928.869	13.883.386	13.883.386
-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	--	--	--	--
<b>Toplam</b>		<b>13.928.869</b>		<b>13.883.386</b>
			<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
İpotekler			13.069.508	13.000.498
Teminat mektupları (1)			859.361	882.888
<b>Toplam</b>			<b>13.928.869</b>	<b>13.883.386</b>

- (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 13.069.508 TL (31 Aralık 2024: 13.000.498 TL) olup, ilgili tutarın tamamı TRİ tablosunda karşılığında kullanılan teminat mektupları ve banka kredilerinden bağımsız olarak toplam TRİ hesaplamasına dahil edilmiştir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **14.c Proje bilgileri**

##### **Tamamlanan projeler**

##### ***İstanbul Sapphire Ofis ve Seyir Terası***

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

İstanbul Sapphire, Kiler GYO'nun gayrimenkul sektöründeki bilgi, beceri, deneyim ve başarısının sembolüdür. Katlarda doğal havalandırma, gerçek canlı bitkiler ve komşuluk kültürü sunulan geniş bahçeleri bulunmaktadır. Dikey bahçeler projenin sunduğu ayrıcalıklardan biri olup, çift cephe uygulaması konfor sağlamaktadır. Dıştaki cephe bir güvenlik kalkanı görevi üstlenirken, iç mekânı dış etkenlerden ve gürültüden korumaktadır. Böylelikle rezidans sakinleri konfor ve ayrıcalığı en üst seviyede yaşamaktadırlar. 2019 yıl sonu itibarıyla devredilen Sapphire AVM ve Seyir Terası'nda Şirket'e ait payların tamamı, 11 Ocak 2023 itibarıyla yeniden portföye alınmış olup, Sapphire Rezidans'da Şirket'e ait bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır. Alışveriş merkezi niteliğindeki ticari üniteler, Ticaret Bakanlığı'nın 08/05/2024 tarihli uygun görüşü ile Alışveriş merkezi statüsünden çıkmış olup, Şirket Yönetimi tarafından daha etkin ve verimli kullanım amacıyla ofis konseptine dönüştürülmesi amacıyla çalışmalar kararlaştırılmış olup ofis fonksiyonu dönüşümü kapsamında renovasyon süreçlerini 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m<sup>2</sup>'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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 50.200 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş 7 Aralık 2015 tarihli onaylı mimari projesine göre, proje kapsamında 18.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m<sup>2</sup> 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 itibarıyla proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

***Referans Güneşli***

Kiler GYO ile Nahit Kiler arasında 29 Nisan 2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m<sup>2</sup>'dir. Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanaklarla zenginleştirilmiş projede geniş peyzaj alanları da bulunuyor. Proje için 28 Aralık 2018 tarihinde yapı kullanma ruhsatları alınmıştır. Projede satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmış olup, 2017 yılı Aralık ayı itibarıyla projede yaşam başlamıştır. Projede tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

***Referans Kartal Towers***

Referans Kartal Towers, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi Şirket'e ait olan İstanbul-Kartal ilçesi 11441 ada 70 parselde bulunan 13.170 m<sup>2</sup> 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 bloklarının altında oluşturulan podiumda açık havuz -kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Projede Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

***Referans Kartal Kordonboyu***

Kiler GYO ile Kiler Holding arasında 4 Kasım 2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İstanbul, Kartal, Yukarı Mahallesi'nde 186 pafta 11236 ada 21 parselde bulunan 3.028,37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 terkları yapılarak 4552,51 m<sup>2</sup> 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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("KİPTAŞ") ile Kiptaş-Başakşehir Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i'ne ait sözleşme 13 Şubat 2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, KİPTAŞ'ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden %42 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile 22 Aralık 2016 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, Bilim ve İnsan Vakfı'nın kat karşılığı paylaşım oranı, Bilim ve İnsan Vakfı'nın hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir. Kiler GYO A.Ş tarafından gerçekleştirilen konut ve ticari alanlardan oluşan projenin iskan ruhsatı 23 Ağustos 2021 tarihinde alınmış olup daire ve dükkanlar alıcılara teslim edilmiş ve yaşam başlamıştır.

***Yakuplu 484/17 Parsel Projesi (İhlas Marmara 4)***

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

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

***Referans Bahçeşehir***

KİPTAŞ'ın düzenlediği İstanbul, Başakşehir, Bahçeşehir (Hoşdere) Mahallesinde yer alan 25.920,50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine "Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş'i" ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında Kiler GYO - Biskon Yapı Bahçeşehir Ortak Girişimi ile KİPTAŞ arasında 8 Haziran 2015 tarihinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş'i" sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa 23 Aralık 2019 tarihinde KİPTAŞ'tan satın alınarak 99/100 arsa payı Şirket mülkiyetine geçmiştir.

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

***Referans Kartal Loca***

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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 İşine ait sözleşme TOKİ ile Kiler GYO A.Ş. – Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 26 Temmuz 2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanmıştır. Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak, aynı parsel üzerinde 20 Adet 2+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 90 m<sup>2</sup>) ve 157 Adet 3+1 (bağımsız bölüm brüt alanı: 120 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek TOKİ'ye teslim edilecektir. Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış toplam gelirinin %14'ü TOKİ'ye verilecek olup, Şirket'in payı ise %86 olarak belirlenmiştir. Projede TOKİ'ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL'dir. Projede 22 Ağustos 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmış olup F ve G Bloklara ilişkin revize ruhsatlar ise 16 Haziran 2023 tarihinde onaylanmıştır. Revize projeye ilişkin revize kat irtifakları ise 20 Temmuz 2023 tarihinde tesis edilmiş olup satış ve inşaat süreci sürmektedir.

***Referans Pendik***

İller Bankası A.Ş. tarafından yapılan İstanbul İli Pendik İlçesi Dolayoba Mahallesi 10510 Ada ve 1 Parsel ve 10299 Ada ve 3 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş 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.

***Referans Ümraniye***

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21 Temmuz 2022 tarihinde 2. oturumu düzenlenen İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi'nde arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak 3.562.000 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı olarak %50 ve arsa satışı karşılığı asgari şirket payı geliri olarak 1.781.000 TL ile en yüksek teklif Şirket tarafından verilmiş olup, sözleşme 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanmıştır. Projede yapı ruhsatı alınmıştır. Ancak 5 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.

***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, parselle ilişkin yapı ruhsatları 2 Ekim 2023'te alınmıştır. Projede kat irtifakları 20 Mart 2024 tarihinde tesis edilmiş olup satış süreçleri sürmektedir.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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 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 m<sup>2</sup> arsada, 3.989 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arsa denize sıfır konumlanmaktadır plan ve proje çalışmaları devam etmektedir.

***Bahçelievler Arsası***

İstanbul - Bahçelievler İlçesi'nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyeri'nden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi amacıyla portföye 24 Kasım 2022 tarihinde dahil edilmiştir. 6306 sayılı yasa kapsamında 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 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 m<sup>2</sup> arsanın 134.548,00 m<sup>2</sup>'lik bölümünde brüt 64.305,69 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralanan alan 37.548,61 m<sup>2</sup> 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 kiralanan tesis inşaatına devam etmektedir. Söz konusu proje tamamlandığında, 3 katlı toplam 74.615 m<sup>2</sup> depo, 5.353 m<sup>2</sup> otopark ve servis alanı ile 11.989 m<sup>2</sup> ofis alanından oluşacak tesisin kiralınması planlanmaktadır.

**15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDAKİ BORÇLAR VE KARŞILIKLAR**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Personele borçlar	13.518	14.698
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	4.156	5.145
	<b>17.674</b>	<b>19.843</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Kullanılmamış izin karşılığı**

Kullanılmamış izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>İzin Karşılığı</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>7.709</b>	<b>1.937</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	2.582	6.632
TMS 29 etkisi	(2.381)	(860)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>7.910</b>	<b>7.709</b>

Dava karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Dava karşılığı</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>25.521</b>	<b>27.266</b>
Dönem içi karşılıklar	26.650	7.547
TMS 29 etkisi	(8.918)	(9.292)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>43.253</b>	<b>25.521</b>

**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 2024: tarihi maliyet ile 46,66 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 (1 Ocak 2025: %2,40) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>9.022</b>	<b>4.864</b>
Hizmet maliyeti	7.711	5.412
Faiz maliyeti	1.723	1.361
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	1.273	510
Dönem içerisindeki ödemeler	(1.722)	(1.374)
TMS 29 etkisi	(1.900)	(1.751)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>16.107</b>	<b>9.022</b>

Aktüeryal kazanç veya kayıp detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
<b>Aktüeryal kazanç / (kayıp)</b>		
Kiler GYO	1.273	510
Şeker Gayrimenkul	(27)	449
<b>Toplam diğer kapsamlı gelir</b>	<b>1.246</b>	<b>959</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Kiler Holding A.Ş.	53,54%	53,54%	746.943	746.943
Nahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Ümit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Vahit Kiler	0,11%	0,11%	1.594	1.594
Halka Açık Kısım	46,11%	46,11%	643.275	643.275
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.395.000</b>	<b>1.395.000</b>
<b>Sermaye düzeltme farkları (2)</b>			8.193.035	8.193.035
			<b>9.588.035</b>	<b>9.588.035</b>

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

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

(1) Virgülden sonra 2 basamak yuvarlama yapılarak sunulmuştur

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

**Paylara ilişkin primler ve iskontolar**

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

	31.12.2025	31.12.2024
Hisse senedi ihraç primleri	1.640.646	1.640.646
2022 yılı sermaye artışı ihraç primleri	826	826
2022 yılı sermaye artışına istinaden katlanılan net maliyetler	(10.008)	(10.008)
Sermaye yedekleri	972.338	972.338
	<b>2.603.802</b>	<b>2.603.802</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Aktüeryal kazanç veya kayıp**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında aktüeryal kazanç veya kayıp	(4.112)	(3.512)
	<b>(4.112)</b>	<b>(3.512)</b>

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Yasal yedekler	443.294	395.180
	<b>443.294</b>	<b>395.180</b>

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**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Geçmiş yıllar karları	11.691.001	10.616.379
	<b>11.691.001</b>	<b>10.616.379</b>

**Özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgiler**

Şirket'in 31 Aralık 2025 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:

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar</b>	<b>TMS/TFRS'na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar</b>	<b>Geçmiş yıllar karlarında izlenen endeks farkları</b>
Sermaye düzeltme farkları	7.228.134	8.193.035	964.901
Hisse senedi ihraç primleri (1)	1.720.117	2.603.802	883.685
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	398.591	443.294	44.703

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>01.01.-</b>	<b>01.01.-</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Genel yönetim giderleri	274.870	393.552
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	63.346	637.801
	<b>338.216</b>	<b>1.031.353</b>

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

<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>	<b>01.01.-</b>	<b>01.01.-</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Satış komisyon giderleri (1)	56.627	629.714
Reklam tanıtım giderleri	6.082	4.369
Diğer	637	3.718
	<b>63.346</b>	<b>637.801</b>

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

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

<b>Genel yönetim giderleri</b>	<b>01.01.-</b>	<b>01.01.-</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Personel giderleri	94.990	100.753
Vergi, resim ve harç giderleri (1)	70.040	203.920
Ofis ve kiralama giderleri	39.936	21.808
Amortisman ve itfa payı	37.302	42.155
Bakım onarım giderleri	10.950	7.178
Sigorta giderleri	7.988	4.483
Danışmanlık giderleri	7.099	7.848
Huzur hakkı giderleri	2.167	956
Seyahat ve konaklama giderleri	1.750	827
Diğer yönetim giderleri	2.648	3.624
	<b>274.870</b>	<b>393.552</b>

(1) 2024 yılı içinde Referans Kartal Loca ve Referans Beylikdüzü projelerinde teslim ve tapu devirlerinin başlamasıyla birlikte, ön satışlar sırasında daha önceden peşin ödenen tapu harç giderleri dönem kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmeye başlanmıştır.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 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 Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("7524 sayılı Kanun") ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Buna göre, yurt içi asgari kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Beyannamelerde indirim konusu yapılan geçmiş yıllar zararları asgari kurumlar vergisi matrahından düşülmeyecek ve asgari kurumlar vergisinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Diğer taraftan, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, 7524 sayılı Kanun'un 32. maddesiyle yapılan değişiklikle bu istisnadan faydalanabilmesi için, fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Yatırım fon ve ortaklıklarının, ticari mal niteliğinde olanlar dahil sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançlardan; taşınmaz alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç, bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda, taşınmaz gelirleri dahil tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.

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.

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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 muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

<b>Vergi giderleri</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Dönem vergi gideri	(50.932)	--
Ertelenmiş vergi gideri	(1.459.780)	(3.297.203)
	<b>(1.510.712)</b>	<b>(3.297.203)</b>

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

	<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>		<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri</b>		<b>Net</b>	
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	(3.106.538)	(2.981.571)	<b>(3.106.538)</b>	<b>(2.981.571)</b>
Stoklar	--	--	(1.152.206)	(367.680)	<b>(1.152.206)</b>	<b>(367.680)</b>
Ertelenmiş gelirler	341.674	91.347	--	--	<b>341.674</b>	<b>91.347</b>
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleriyle vergi matrahları arasındaki net fark	8.630	20.172	--	--	<b>8.630</b>	<b>20.172</b>
Dava karşılıkları	12.975	7.656	--	--	<b>12.975</b>	<b>7.656</b>
Kıdem tazminatı	4.832	2.707	--	--	<b>4.832</b>	<b>2.707</b>
İzin karşılığı	2.373	2.313	--	--	<b>2.373</b>	<b>2.313</b>
Diğer	--	--	(89.626)	(71.800)	<b>(89.626)</b>	<b>(71.800)</b>
<b>Alt toplam</b>	<b>370.484</b>	<b>124.195</b>	<b>(4.348.370)</b>	<b>(3.421.051)</b>	<b>(3.977.886)</b>	<b>(3.296.856)</b>
Netleştirme (-)	(370.484)	(124.195)	370.484	124.195	--	--
<b>Ertelenen vergi varlığı (yükümlülüğü), net</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(3.977.886)</b>	<b>(3.296.856)</b>	<b>(3.977.886)</b>	<b>(3.296.856)</b>

<b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü)</b>	
<b>Dönem başı , 1 Ocak 2025</b>	<b>(3.296.856)</b>
Aktüeryal kazanç veya kayıp	646
Ertelenmiş vergi gideri	(1.459.780)
TMS 29 etkisi	778.104
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2025</b>	<b>(3.977.886)</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yansıtma gelirleri	30.368	1.530
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri	17.394	101.205
Ceza ve tazminat gelirleri	1.095	3.054
Ertelenmiş finansman geliri	--	16.359
Diğer faaliyet gelirleri	8.268	8.481
	<b>57.125</b>	<b>130.629</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Ertelenmiş finansman gideri	105.926	122.064
Bağış gideri	104.166	100.799
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri	81.802	55.651
Arsa alım faiz giderleri	14.440	36.586
Dava karşılık gideri	26.650	7.547
Diğer faaliyet giderleri	12.095	5.127
	<b>345.079</b>	<b>327.774</b>

**20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

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

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlemesi	264.334	2.226.435
Alım satım amaçlı menkul kıymetler satış karı	258.879	627.520
Kur korumalı mevduattan elde edilen gelirler	--	91.910
Fon değerlemeleri	--	80.520
Maddi duran varlık satış karları	2.083	--
	<b>525.296</b>	<b>3.026.385</b>

<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüşü	352.788	475.268
Alım satım amaçlı menkul kıymetler satış zararı	163.939	--
Hisse senedi fon değerlemeleri	--	147.735
	<b>516.727</b>	<b>623.003</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

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

<b>Finansman gelirleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Faiz gelirleri	178.596	319.470
Kur farkı gelirleri	3.704	23.203
	<b>182.300</b>	<b>342.673</b>

  

<b>Finansman giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Faiz giderleri (kıdem tazminatı faiz gideri dahil)	48.335	156.725
Kur farkı giderleri	11.074	285
Banka komisyon gideri	8.460	12.299
Diğer finansman ve komisyon giderleri	14.436	23.537
	<b>82.305</b>	<b>192.846</b>

  

<b>Faiz giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Faiz giderleri (kıdem tazminatı faiz gideri dahil)	48.335	156.725
Arsa alım faiz giderleri (Dipnot 19)	14.440	36.586
	<b>62.775</b>	<b>193.311</b>

**22. PAY BAŞINA KAZANÇ**

	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Net dönem karı (zararı)	(660.179)	1.122.736
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama bedeli	1.395.000	1.395.000
<b>Hisse başına kazanç – Tam TL</b>	<b>(0,47)</b>	<b>0,80</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>a- ) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
KLR Ofis (1)	41.433	--
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi	20.879	18.354
Diğer	519	33
	<b>62.831</b>	<b>18.387</b>
<b>b-) İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Biskon Yapı	52.580	31.449
KLR İnşaat	37.736	411.388
Kiler Tekstil	1.763	1.717
Kiler Holding	669	4.555
KLR Enerji Sistemleri	--	361
Diğerleri	1.834	695
	<b>94.582</b>	<b>450.165</b>
<b>c- ) İlişkili taraflara diğer borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Gerçek kişi ortaklar	363.111	--
Diğer	--	--
	<b>363.111</b>	<b>--</b>
<b>Satışlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
KLR Ofis (1)	97.354	5.982
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi (Hasılat paylaşımı)	776	7.106
Safir Çarşı Yönetimi (Hasılat paylaşımı) (1)	--	32.989
	<b>98.130</b>	<b>46.077</b>
<b>Alışlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Biskon Yapı A.Ş.	77.771	966.966
KLR İnşaat	33.613	338.587
Kiler Holding A.Ş.	15.110	16.526
Kiler Tekstil	14.920	16.742
KBC Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	5.226	10.305
İntaş Yatırım Holding Anonim Şirketi	588	1.272
Beyaz Çınar Yapı İnşaat Yönetim Hizmetleri Limited Şirketi	--	14.403
	<b>147.228</b>	<b>1.364.801</b>

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları**

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

**Kredi riski**

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

Finansal araç türlerine göre maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Alacaklar</b>					
	<b>Ticari alacaklar</b>		<b>Diğer alacaklar</b>		<b>Bankalardaki Mevduat(3 aydan kısa vadeli)</b>	<b>Finansal Yatırımlar</b>
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	62.831	385.349	--	3.426	19.721	16.374
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	--	--	--	--	--	--
<b>Raporlama dönemi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>62.831</b>	<b>385.349</b>	<b>--</b>	<b>3.426</b>	<b>19.721</b>	<b>16.374</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat(3 aydan kısa vadeli)	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.387	954.573	--	7.390	98.082	1.099.099
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3.200	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3.200)	--	--	--	--
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>18.387</b>	<b>954.573</b>	<b>--</b>	<b>7.390</b>	<b>98.082</b>	<b>1.099.099</b>

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	31.12.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
- Vadeli mevduatlar, katılım pay ve fonları	695	85.991
- Finansal yatırımlar	--	896.950
Değişken faizli finansal araçlar	31.12.2025	31.12.2024
Finansal yükümlülükler		
- Banka kredileri ve çıkarılmış tahviller	847.267	253.689

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

<b>Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	
	%1 artarsa	%1 azalırsa
<b>Yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar (Değişken Faiz)	644	(647)
<b>Değişken Faiz Duyarlılık Etkisi</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	
	%1 artarsa	%1 azalırsa
<b>Yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar (Değişken Faiz)	1.320	(1.294)

**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:

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca beklenen nakit çıkışları</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 ay ile 12 ay arası</b>	<b>1 yıl ile 5 yıla kadar</b>	<b>5 yıldan fazla</b>
Finansal borçlar	847.267	1.082.194	166	170.205	911.823	--
Ticari borçlar	723.300	805.029	221.368	447.161	136.500	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.674	17.674	17.674	--	--	--
Diğer borçlar	408.498	408.498	--	408.498	--	--
Dönem vergisi yükümlülüğü	50.932	50.932	--	50.932	--	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>2.047.671</b>	<b>2.364.327</b>	<b>239.208</b>	<b>1.076.796</b>	<b>1.048.323</b>	<b>--</b>

  

<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca beklenen nakit çıkışları</b>	<b>3 aya Kadar</b>	<b>3 ay ile 12 ay arası</b>	<b>1 yıl ile 5 yıla kadar</b>	<b>5 yıldan fazla</b>
Finansal borçlar	253.689	298.941	272	298.274	395	--
Ticari borçlar	1.666.818	1.914.198	527.544	954.238	432.416	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	19.843	19.843	19.843	--	--	--
Diğer borçlar	24.844	24.844	24.844	--	--	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>1.965.194</b>	<b>2.257.826</b>	<b>572.503</b>	<b>1.252.512</b>	<b>432.811</b>	<b>--</b>

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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>ABD\$</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>	<b>TL Karşılığı</b>
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	407	1	--	17.529
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>407</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>17.529</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>407</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>17.529</b>
10. Ticari Borçlar	52	--	--	2.235
11. Finansal Yükümlülükler	3.686	--	--	158.005
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>3.738</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>160.240</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	16.081	--	--	689.262
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>16.081</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>689.262</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>19.819</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>849.502</b>
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	--	--	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(19.412)</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>(831.973)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(19.412)</b>	<b>1</b>	<b>--</b>	<b>(831.973)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2024	ABD\$	EUR	GBP	TL Karşılığı
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	207	9	--	9.953
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>207</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>9.953</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>207</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>9.953</b>
10. Ticari Borçlar	100	--	--	4.597
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>100</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>4.597</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>100</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>4.597</b>
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	--	--	--	--
<b>20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>107</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>5.356</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>107</b>	<b>9</b>	<b>--</b>	<b>5.356</b>
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Raporlama tarihleri itibarıyla, döviz kuru duyarlılık analizi aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2025	Kar (zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlığı (yükümlülüğü)	(83.247)	83.247	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(83.247)</b>	<b>83.247</b>	--	--
<b>EUR kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlığı (yükümlülüğü)	50	(50)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>50</b>	<b>(50)</b>	--	--
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>(83.197)</b>	<b>83.197</b>	--	--

31 Aralık 2024	Kar (zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlığı (yükümlülüğü)	495	(495)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>495</b>	<b>(495)</b>	--	--
<b>EUR kurunun %10 değişmesi halinde:</b>				
4- EUR net varlığı (yükümlülüğü)	41	(41)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>6- EUR net etki (4+5)</b>	<b>41</b>	<b>(41)</b>	--	--
<b>Toplam(3+6)</b>	<b>536</b>	<b>(536)</b>	--	--

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

***Sermaye risk yönetimi***

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

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

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Toplam finansal yükümlülükler, (dipnot 10)	847.267	253.689
Nakit ve nakit benzerleri, (dipnot 4)	(20.130)	(99.691)
Finansal yatırımlar, (dipnot 5)	(16.374)	(1.099.099)
<b>Net finansal borç</b>	<b>810.763</b>	<b>(945.101)</b>
Özkaynaklar	23.661.841	24.322.620
<b>Yatırılan sermaye</b>	<b>24.472.604</b>	<b>23.377.519</b>
<b>Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı</b>	<b>%3</b>	<b>%(4)</b>

***Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri***

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

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

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

***Parasal varlıklar***

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

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

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

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

***Parasal borçlar***

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

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

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

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu*

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

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

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

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

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

<b>Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Finansal yatırımlar (Diğer fon yatırımları)	--	7.209	--
Finansal yatırımlar (Hisse senetleri)	9.165	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	14.959.087

  

<b>Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Finansal yatırımlar (Diğer fon yatırımları)	--	30.760	--
Finansal yatırımlar (Hisse senedi fon yatırımları)	171.389	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (dipnot 12)	--	--	14.970.819

**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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	36.504	1.198.790	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	28.563.113	26.852.293	
<b>C-1</b>	İştirakler	Md.24/(b)	2.778.394	1.954.975	
	Diğer Varlıklar		2.633.455	3.063.293	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>34.011.466</b>	<b>33.069.351</b>	
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	847.267	253.689	
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--	
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--	
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	363.111	--	
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	23.661.841	24.322.620	
	Diğer Kaynaklar		9.139.247	8.493.042	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>34.011.466</b>	<b>33.069.351</b>	
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	18.224	992.894	
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--	
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	--	--	
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	859.361	882.888	
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2.778.394	1.954.975	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Agari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	84%	81%	≥%51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8%	10%	≤%49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤%49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤%10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	7%	5%	≤%500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	≤%10
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	8%	6%	≤%10

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**26. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARINA (KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Raporlama tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, kâr veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

<b>PARASAL OLMAYAN KALEMLER</b>	<b>01.01- 31.12.2025</b>	<b>01.01- 31.12.2024</b>
<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>468.968</b>	<b>236.420</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.956.966	865.028
Stoklar	3.783.439	4.095.393
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	461.397	628.931
Maddi duran varlıklar	28.761	99.001
Maddi olmayan duran varlıklar	32	19
Peşin ödenmiş giderler	27.962	(352.644)
Ertelenmiş gelirler	(50.103)	2.032.891
Ödenmiş sermaye	(2.262.904)	(2.947.145)
Hisse senedi ihraç primleri	(614.532)	(800.350)
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	976	1.278
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(93.268)	(111.477)
Geçmiş yıllar karları	(2.769.758)	(3.274.505)
<b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>105.808</b>	<b>(1.905.414)</b>
Hasılat	(56.551)	(5.198.432)
Satışların maliyeti	118.593	3.132.285
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	730	201.973
Genel yönetim giderleri	25.719	58.237
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(370.134)	(229.522)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	363.720	136.909
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(2.625)	(28.452)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	37.179	39.001
Finansman gelirleri	(19.764)	(40.709)
Finansman giderleri	8.941	23.296
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Kalemleri</b>	<b>200</b>	<b>171</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıp veya kazançları	200	171
<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)</b>	<b>574.976</b>	<b>(1.668.823)</b>

**27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

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 sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

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.