

**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

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

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.)

VARLIKLAR	<i>Dipnot referansları</i>	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2025	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31.12.2024
Dönen varlıklar			
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
Toplam dönen varlıklar		15.237.026	15.154.104
Duran varlıklar			
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
Toplam duran varlıklar		18.774.440	17.915.247
Toplam varlıklar		34.011.466	33.069.351

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.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2024
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3	709.335	11.406.579
Satışların maliyeti	3	(204.764)	(6.595.015)
Brüt kar		504.571	4.811.564
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)
Faaliyet karı (zararı)		(113.030)	5.986.448
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karından (zararından) paylar	11	288.592	(47.513)
Finansman gelirleri ve giderleri öncesi faaliyet karı		175.562	5.938.935
Finansman gelirleri	21	182.300	342.673
Finansman giderleri	21	(82.305)	(192.846)
Parasal kazanç (kayıp)	26	574.976	(1.668.823)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		850.533	4.419.939
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri (gideri)		(1.510.712)	(3.297.203)
Dönem vergi gideri	18	(50.932)	--
Ertelenmiş vergi gideri	18	(1.459.780)	(3.297.203)
Net dönem karı (zararı)		(660.179)	1.122.736

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 itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01- 31.12.2024
Net dönem karı (zararı)		(660.179)	1.122.736
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- 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
Diğer kapsamlı gelir (gider)		(600)	(694)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(660.779)	1.122.042

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 özkaynaklar
01.01.2024 itibarıyla bakiye	1.395.000	8.193.035	2.603.802	(2.818)	362.670	7.969.951	2.678.938	23.200.578
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	32.510	2.646.428	(2.678.938)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	(694)	--	--	1.122.736	1.122.042
31.12.2024 itibarıyla bakiye	1.395.000	8.193.035	2.603.802	(3.512)	395.180	10.616.379	1.122.736	24.322.620
01.01.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	8.193.035	2.603.802	(3.512)	395.180	10.616.379	1.122.736	24.322.620
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	48.114	1.074.622	(1.122.736)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	(600)	--	--	(660.179)	(660.779)
31.12.2025 itibarıyla bakiye	1.395.000	8.193.035	2.603.802	(4.112)	443.294	11.691.001	(660.179)	23.661.841

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

