

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2016 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Partial Positive

Finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu'na

Finansal tablolara ilişkin rapor

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli ilişikteki finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin finansal tablolara ilişkin sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız denetçinin sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, şartlı görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Şartlı görüşün dayanağı

Finansal tablolara ilişkin dipnot 2.2'de detayları ile açıklandığı üzere, Şirket'in Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte adi ortaklık şeklinde kurmuş olduğu Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Bahçeşehir Projesi Ortak Girişimi ve Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Biskon Yapı A.Ş. Ortak Girişimi bulunmaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı, anlaşmaya taraf olan işletmelerin müşterek anlaşmadaki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı nispetinde konsolide (oransal konsolidasyon) etmesini gerektirmektedir. Ancak Şirket, söz konusu adi ortaklıkları, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolara yansıtmamış ve oransal konsolidasyon muhasebesini uygulamamıştır. Söz konusu adi ortaklıkların oransal konsolidasyon yöntemiyle finansal tablolara yansıtılmamış olmasının, Şirket'in toplam kar veya zarar tablosuna bir etkisi bulunmayıp, varlıklar ve yükümlülükler toplamında fark yaratmaktadır. Ayrıca, söz konusu adi ortaklıkların finansal tabloları tarafımızca denetlenmemiştir.

Şartlı görüş

Görüşümüze göre, şartlı görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususun olası etkileri hariç olmak üzere, finansal tablolar, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer husus

Şirket geçmiş dönemlerde maliyet bedeli ile muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren gerçeğe uygun değerleri ile takip etmeye karar vermiştir. Söz konusu değer tespit çalışmaları SPK lisanslı bir

değerleme firması tarafından gerçekleştirilmiş olup, muhasebe değişikliğinin finansal tablolar üzerindeki etkileri Not 2.5'te gösterilmiştir. Ayrıca cari dönem kar veya zarar tablosunda 89.160.000 TL gelir etkisi yaratan bu değerleme çalışmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlar ise Not 2.7'de detayları ile açıklanmıştır.

İlişikte karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar başka bir denetim firması tarafından tam denetime tabii tutulmuştur. Söz konusu denetim kuruluşunu 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar üzerinde olumlu görüşe yer verilmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kaan Birdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2017

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015	Pre-Previous Period 31.12.2014
Statement of Financial Position (Balance Sheet)				
Assets [abstract]				
CURRENT ASSETS				
Cash and cash equivalents	4	2.548.062	959.318	30.348.684
Financial Investments				133.784
Trade Receivables		20.777.386	74.421.030	62.138.858
Trade Receivables Due From Related Parties	6-24	20.264.910	73.986.422	61.499.845
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	512.476	434.608	639.013
Inventories	8	104.888.456	106.743.232	110.434.044
Prepayments		108.036.220	78.556.463	39.173.447
Prepayments to Related Parties	13	106.150.347	77.217.126	37.737.267
Prepayments to Unrelated Parties	13	1.885.873	1.339.337	1.436.180
Other current assets		21.866.976	20.577.947	78.850.048
Other Current Assets Due From Related Parties	14-24		2.078.784	65.595.061
Other Current Assets Due From Unrelated Parties	14	21.866.976	18.499.163	13.254.987
SUB-TOTAL		258.117.100	281.257.990	321.078.865
Total current assets		258.117.100	281.257.990	321.078.865
NON-CURRENT ASSETS				
Financial Investments		2.500	2.500	625
Trade Receivables		1.141.128	1.255.881	1.565.522
Trade Receivables Due From Related Parties	6-24	1.141.128	1.255.881	1.565.522
Investments accounted for using equity method	9	155.003.636	151.717.919	69.481.093
Investment property	10	961.950.734	714.359.381	516.317.345
Property, plant and equipment	11	1.018.492	461.974	374.878
Intangible assets and goodwill	11	23.998	73.788	25.527
Other Non-current Assets		13.331.594	13.617.783	13.903.970
Other Non-Current Assets Due From Unrelated Parties	14	13.331.594	13.617.783	13.903.970
Total non-current assets		1.132.472.082	881.489.226	601.668.960
Total assets		1.390.589.182	1.162.747.216	922.747.825
LIABILITIES AND EQUITY				
CURRENT LIABILITIES				
Current Borrowings		92.312.076	77.886.220	42.562.312
Current Borrowings From Unrelated Parties		92.312.076	77.886.220	42.562.312
Bank Loans	5	92.312.076	77.886.220	42.562.312
Current Portion of Non-current Borrowings		221.884.600	104.287.338	86.759.701
Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties		221.884.600	104.287.338	86.759.701
Bank Loans	5	216.529.665	99.708.379	82.985.732
Leasing Debts	5	5.354.935	4.578.959	3.773.969
Trade Payables		10.541.403	2.372.250	2.947.256
Trade Payables to Related Parties	6-24	3.136.607	733.415	680.933
Trade Payables to Unrelated Parties	6	7.404.796	1.638.835	2.266.323
Employee Benefit Obligations	15	201.393	113.608	124.532
Other Payables		191.554	827.112	283.083
Other Payables to Unrelated Parties	7	191.554	827.112	283.083
Deferred Income		63.856.500	43.053.251	4.579.910
Deferred Income from Unrelated Parties	13	63.856.500	43.053.251	4.579.910
Other Current Liabilities		197.883	135.203	24.346
Other Current Liabilities to Unrelated Parties	14	197.883	135.203	24.346
SUB-TOTAL		389.185.409	228.674.982	137.281.140
Total current liabilities		389.185.409	228.674.982	137.281.140
NON-CURRENT LIABILITIES				
Long Term Borrowings		204.869.264	163.947.814	142.529.439
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		204.869.264	163.947.814	142.529.439
Bank Loans	5	201.917.235	157.328.593	133.915.308
Leasing Debts	5	2.952.029	6.619.221	8.614.131
Deferred Income		800.490	2.172.758	3.545.026
Deferred Income from Unrelated Parties	13	800.490	2.172.758	3.545.026
Non-current provisions		5.916.255	8.883.035	3.622.933
Non-current provisions for employee benefits	12.a	99.801	66.581	86.103
Other non-current provisions	12.a	5.816.454	8.816.454	3.536.830

Total non-current liabilities		211.586.009	175.003.607	149.697.398
Total liabilities		600.771.418	403.678.589	286.978.538
EQUITY				
Equity attributable to owners of parent		789.817.764	759.068.627	635.769.287
Issued capital	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Share Premium (Discount)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-2.216	-862	-49.149
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-2.216	-862	-49.149
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	16.c	-2.216	-862	-49.149
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss				-124.957
Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification				-124.957
Gains (Losses) from Financial Assets Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income				-124.957
Restricted Reserves Appropriated From Profits	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Prior Years' Profits or Losses	16.e	499.502.765	450.945.020	341.184.970
Current Period Net Profit Or Loss		30.750.491	48.557.745	35.191.699
Total equity		789.817.764	759.068.627	635.769.287
Total Liabilities and Equity		1.390.589.182	1.162.747.216	922.747.825

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	3-17	14.731.062	38.034.514
Cost of sales	3-17	-2.140.964	-286.188
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		12.590.098	37.748.326
GROSS PROFIT (LOSS)		12.590.098	37.748.326
General Administrative Expenses	18	-8.630.174	-6.894.290
Marketing Expenses	18	-745.439	-347.452
Other Income from Operating Activities	19	14.591.803	7.866.493
Other Expenses from Operating Activities	19	-5.236.535	-8.011.820
Other gains (losses)	10	89.160.000	116.379.000
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		101.729.753	146.740.257
Investment Activity Income		20.546	16.945
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method	9	-443.993	-6.008.831
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		101.306.306	140.748.371
Finance income	20	8.168.355	13.864.241
Finance costs	21	-78.724.170	-106.054.867
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		30.750.491	48.557.745
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		30.750.491	48.557.745
PROFIT (LOSS)		30.750.491	48.557.745
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		30.750.491	48.557.745
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-1.354	48.287
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-1.354	48.287
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	124.957
Other Comprehensive Income (Loss) Related with Financial Assets Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income			124.957
Gains (Losses) on Financial Assets Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income			124.957
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-1.354	173.244
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		30.749.137	48.730.989
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		30.749.137	48.730.989

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES			
Profit (Loss)		30.750.491	48.557.745
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	11	280.971	461.999
Adjustments for provisions		-2.830.884	5.298.918
Adjustments for Interest (Income) Expenses		-1.273.647	25.550.338
Adjustments for Interest Income		-7.604.189	-3.256.915
Adjustments for interest expense		6.330.542	28.807.253
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		65.443.239	55.897.669
Adjustments for fair value losses (gains)		-89.160.000	-116.379.000
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	10	-89.160.000	-116.379.000
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method	9	443.993	6.008.831
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		-38.276	
Changes in Working Capital			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		53.758.397	-12.889.697
Adjustments for decrease (increase) in inventories		1.854.776	3.690.812
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-29.479.757	-39.383.016
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		8.169.153	287.405
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities		121.004	-10.924
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-635.558	544.029
Increase (Decrease) in Deferred Income		19.430.981	36.814.885
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-3.018.944	-4.847.131
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-3.081.624	-4.847.131
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		62.680	
Cash Flows from (used in) Operations			
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	12	-53.328	
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES			
Cash Outflows Arising From Purchase of Shares or Capital Increase of Associates and/or Joint Ventures	9	-3.729.710	-13.679.181
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities			258.741
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		115.446	494
Proceeds from sales of intangible assets		115.446	494
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	11	-864.869	-311.662
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property		-115.388.130	-81.663.037
Cash receipts from repayment of advances and loans made to other parties		2.078.784	63.516.277
Interest received		61.270	390.115
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES			
Proceeds from borrowings		397.447.618	237.034.650
Repayments of borrowings		-291.649.919	-223.845.229
Interest paid		-40.244.357	-20.693.397
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		1.588.744	-29.389.366
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD			
		959.318	30.348.684
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD			
	4	2.548.062	959.318

