



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama  
Finansal Rapor

Bağımsız Denetim Kuruluşu	EREN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

### SINIRLI DENETİM RAPORU

#### Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### Yönetim Kurulu'na

##### Giriş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait ara dönem özet kar veya zarar tablosunun, ara dönem özet diğer kapsamlı gelir tablosunun, ara dönem özet özkaynaklar değişim tablosunun ve ara dönem özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

## *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İstanbul, 9 Ağustos 2022

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

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	244.727	716.240
Finansal Yatırımlar	5	508.907	21.212
Ticari Alacaklar		433.474	253.938
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	15.109	14.683
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	418.365	239.255
Diğer Alacaklar		472	237
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		472	237
Stoklar	7	1.971.862	862.525
Peşin Ödenmiş Giderler		233.628	25.727
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	233.628	25.727
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		145	1.030
Diğer Dönen Varlıklar		117.500	57.356
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	117.500	57.356
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>3.510.715</b>	<b>1.938.265</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>3.510.715</b>	<b>1.938.265</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	209.616	205.666
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	831.062	831.062
Maddi Duran Varlıklar	13	16.922	14.409
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	164	46
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.057.764</b>	<b>1.051.183</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.568.479</b>	<b>2.989.448</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		9.883	17.204
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		9.883	17.204
Banka Kredileri	10	9.883	17.204
Ticari Borçlar		113.533	71.845
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	21.407	43.271
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	92.126	28.574
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.030	1.227
Diğer Borçlar		19.185	7.016
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	23	4	369
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.181	6.647
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.325.392	1.119.421
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.325.392	1.119.421
Kısa Vadeli Karşılıklar		647	362
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14 ve 15	647	362
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.469.670</b>	<b>1.217.075</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.469.670</b>	<b>1.217.075</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	3.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	3.526
Banka Kredileri	10	0	3.373
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	153
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.646	7.304
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14 ve 15	1.395	1.078
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	5.251	6.226
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>6.646</b>	<b>10.830</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.476.316</b>	<b>1.227.905</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.092.163	1.761.543

Ödenmiş Sermaye	16	1.395.000	620.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	126.511	128.601
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-885	-718
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-885	-718
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-885	-718
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	30.692	18.093
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16	982.968	448.135
Net Dönem Karı veya Zararı		557.877	547.432
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.092.163</b>	<b>1.761.543</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.568.479</b>	<b>2.989.448</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	3	787.196	71.841	366.864	37.510
Satışların Maliyeti	3	-351.824	-50.949	-193.710	-22.785
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		435.372	20.892	173.154	14.725
BRÜT KAR (ZARAR)		435.372	20.892	173.154	14.725
Genel Yönetim Giderleri	17	-32.133	-16.241	-20.841	-10.953
Pazarlama Giderleri	17	-36.038	-1.167	-1.994	-691
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	30.801	7.328	29.965	1.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-20.345	-10.566	-7.719	-7.394
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		377.657	246	172.565	-3.232
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	86.377	0	71.577	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	3.991	-4.358	2.180	-7.490
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		468.025	-4.112	246.322	-10.722
Finansman Gelirleri	21	150.349	45.155	71.004	24.153
Finansman Giderleri	21	-60.497	-7.585	-17.445	-7.257
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		557.877	33.458	299.881	6.174
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		557.877	33.458	299.881	6.174
DÖNEM KARI (ZARARI)		557.877	33.458	299.881	6.174
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		557.877	33.458	299.881	6.174
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-167	-77	-431	-46
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-167	-77	-431	-46
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	15	-167	-77	-431	-46
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-167</b>	<b>-77</b>	<b>-431</b>	<b>-46</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>557.710</b>	<b>33.381</b>	<b>299.450</b>	<b>6.128</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		557.710	33.381	299.450	6.128

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-842.123</b>	<b>127.517</b>
Dönem Karı (Zararı)		557.877	33.458
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-106.665</b>	<b>-37.043</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	2.149	1.552
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-86.311	1.985
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	66	1.985
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	20	-86.377	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		376	-5.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	1.141	303
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	19	-765	-6.047
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-18.888	-39.194
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-15.092	-40.110
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	4.486	458
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	19	87	580
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	19	-8.369	-122
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11	-3.991	4.358
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-1.293.335</b>	<b>131.102</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-179.688	-98.183
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.109.337	-97.387
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		50.057	-26.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	-722	-114
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-53.645	352.863
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-842.123</b>	<b>127.517</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-406.098</b>	<b>-436.723</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	190
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.780	-6.992
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-4.644	-6.992
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-136	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-401.318	-429.921
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>776.510</b>	<b>21.805</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		772.910	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		775.000	0
Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-2.090	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-10.847	-16.507
Ödenen Faiz		-645	-458
Alınan Faiz		15.092	38.770
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-471.711</b>	<b>-287.401</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-471.711</b>	<b>-287.401</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>716.113</b>	<b>428.371</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>244.402</b>	<b>140.970</b>

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primi / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	620.000	128.601	-128			18.093	461.045	-12.910	1.214.701	1.214.701
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
Transferler	0	0	0			0	-12.910	12.910	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	-77			0	0	33.458	33.381	33.381
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										
Kar Payları										
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması										
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>620.000</b>	<b>128.601</b>	<b>-205</b>			<b>18.093</b>	<b>448.135</b>	<b>33.458</b>	<b>1.248.082</b>	<b>1.248.082</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	620.000	128.601	-718			18.093	448.135	547.432	1.761.543	1.761.543
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar										
Transferler	0	0	0			12.599	534.833	-547.432	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	-167			0	0	-557.877	557.710	557.710
Dönem Karı (Zararı)										
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı	775.000	-2.090	0			0	0	0	772.910	772.910
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										

