

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2016 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Şartlı

Ara Dönem Özet Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem 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 Standartlarına 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı

Finansal tablolara ilişkin dipnot 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 söz konusudur. 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, 30 Haziran 2016 ve karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarda taraf olduğu her iki adi ortaklık için oransal konsolidasyon muhasebesini uygulamamıştır. Söz konusu uygulama eksikliğinin Şirket'in kar veya zarar tablosuna bir etkisi bulunmayıp, varlıklar ve yükümlülükler toplamında fark yaratmaktadır.

Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, Şartlı Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen husus hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

İlişikte karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolar başka bir denetim firması tarafından sırasıyla tam denetim ve sınırlı incelemeye tabii tutulmuştur. Söz konusu denetim kuruluşunun (a) 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar üzerinde olumlu görüş, (b) 10 Ağustos 2015 tarihli bağımsız inceleme raporunda 30 Haziran 2015 tarihli finansal tablolar üzerinde söz konusu finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Finansal Raporlama Standartları'na uygun hazırlanmadığı konusunda önemli bir hususa rastlanmadığına yer verilmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kaan Birdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

1 Ağustos 2016

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2016	Önceki Dönem 31.12.2015	Bir Önceki Dönem 31.12.2014
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.706.284	959.318	30.348.684
Finansal Yatırımlar				133.784
Ticari Alacaklar		75.741.607	74.421.030	62.138.858
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	75.332.921	73.986.422	61.499.845
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		408.686	434.608	639.013
Stoklar	7	106.743.232	106.743.232	110.434.044
Peşin Ödenmiş Giderler		70.216.289	78.556.463	39.173.447
İlişkili Tarafra Peşin Ödenmiş Giderler	9	68.288.158	77.217.126	37.737.267
İlişkili Olmayan Tarafra Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.928.131	1.339.337	1.436.180
Diğer Dönen Varlıklar		19.724.090	20.577.947	78.850.048
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8		2.078.784	65.595.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	19.724.090	18.499.163	13.254.987
ARA TOPLAM		275.131.502	281.257.990	321.078.865
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		275.131.502	281.257.990	321.078.865
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar		2.500	2.500	625
Ticari Alacaklar		1.164.364	1.255.881	1.565.522
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	1.164.364	1.255.881	1.565.522
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	155.653.894	152.381.898	69.481.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	831.115.572	714.359.381	516.317.345
Maddi Duran Varlıklar	13	1.088.579	461.974	374.878
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	25.390	73.788	25.527
Diğer Duran Varlıklar		13.474.688	13.617.783	13.903.970
İlişkili Olmayan Tarafra İlişkin Diğer Duran Varlıklar	8	13.474.688	13.617.783	13.903.970
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.002.524.987	882.153.205	601.668.960
TOPLAM VARLIKLAR		1.277.656.489	1.163.411.195	922.747.825
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar		90.944.152	77.886.220	42.562.312
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		90.944.152	77.886.220	42.562.312
Banka Kredileri	10	90.944.152	77.886.220	42.562.312
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		165.292.489	104.287.338	86.759.701
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		165.292.489	104.287.338	86.759.701
Banka Kredileri	10	160.813.182	99.708.379	82.985.732
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	4.479.307	4.578.959	3.773.969
Ticari Borçlar		3.530.020	2.372.250	2.947.256
İlişkili Tarafra Ticari Borçlar	19	711.134	733.415	680.933
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlar		2.818.886	1.638.835	2.266.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.a	132.795	113.608	124.532
Diğer Borçlar		359.527	827.112	283.083
İlişkili Olmayan Tarafra Diğer Borçlar		359.527	827.112	283.083
Ertelenmiş Gelirler		54.188.175	43.053.251	4.579.910
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	54.188.175	43.053.251	4.579.910
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		170.552	135.203	24.346
İlişkili Olmayan Tarafra Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	170.552	135.203	24.346
ARA TOPLAM		314.617.710	228.674.982	137.281.140
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		314.617.710	228.674.982	137.281.140
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar		183.112.155	163.947.814	142.529.439
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		183.112.155	163.947.814	142.529.439
Banka Kredileri	10	178.605.097	157.328.593	133.915.308
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	4.507.058	6.619.221	8.614.131
Ertelenmiş Gelirler		1.486.624	2.172.758	3.545.026
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.486.624	2.172.758	3.545.026
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.878.373	8.883.035	3.622.933

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15.b	61.918	66.581	86.103
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14.a	5.816.455	8.816.454	3.536.830
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		190.477.152	175.003.607	149.697.398
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		505.094.862	403.678.589	286.978.538
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		772.561.627	759.732.606	635.769.287
Ödenmiş Sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000	124.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211	126.511.211
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		20.782	-862	-49.149
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		20.782	-862	-49.149
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16.c	20.782	-862	-49.149
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)				-124.957
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)				-124.957
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)				-124.957
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.e	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16.f	500.166.744	451.608.999	341.184.970
Net Dönem Karı veya Zararı		12.807.377	48.557.745	35.191.699
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		772.561.627	759.732.606	635.769.287
TOPLAM KAYNAKLAR		1.277.656.489	1.163.411.195	922.747.825

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 30.06.2015	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2015 - 30.06.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	3	5.010.108	14.313.178	2.444.747	9.543.944
Satışların Maliyeti		-143.094	-143.094	-71.547	-71.547
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.867.014	14.170.084	2.373.200	9.472.397
BRÜT KAR (ZARAR)		4.867.014	14.170.084	2.373.200	9.472.397
Genel Yönetim Giderleri		-3.261.127	-2.830.298	-1.855.307	-1.476.119
Pazarlama Giderleri		-399.252	-1.638.760	-313.576	-1.463.958
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		10.500.430	3.763.393	1.828.454	1.120.366
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-1.812.940	-3.773.407	1.642.399	-1.594.782
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		9.894.125	9.691.012	3.675.170	6.057.904
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	1.463.183	-4.631.464	-349.608	-305.699
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		11.357.308	5.059.548	3.325.562	5.752.205
Finansman Gelirleri		7.984.500	436.804	112.337	293.320
Finansman Giderleri		-6.534.431	-52.617.379	2.001.567	-17.743.031
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		12.807.377	-47.121.027	5.439.466	-11.697.506
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		12.807.377	-47.121.027	5.439.466	-11.697.506
DÖNEM KARI (ZARARI)		12.807.377	-47.121.027	5.439.466	-11.697.506
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		12.807.377	-47.121.027	5.439.466	-11.697.506
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		21.644	41.619	-1.033	37.163
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		21.644	41.619	-1.033	37.163
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	117.701		117.701
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			117.701		117.701
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)			117.701		117.701
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		21.644	159.320	-1.033	154.864
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.829.021	-46.961.707	5.438.433	-11.542.642
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		12.829.021	-46.961.707	5.438.433	-11.542.642

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.240.330	11.258.118
Dönem Karı (Zararı)		12.807.377	-47.121.027
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-5.731.848	52.832.915
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	256.848	79.493
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-3.545.962	16.452
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.416.827	11.693.693
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-2.416.827	-390.115
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			12.083.808
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		1.437.276	36.411.813
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11	-1.463.183	4.631.464
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		17.218.129	5.546.230
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.229.060	-3.043.175
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		8.340.174	-17.499.225
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.157.770	-980.001
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		14.524	10.725
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-467.585	5.163.619
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		10.448.790	26.075.672
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.046.484	-4.181.385
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-1.081.833	-4.181.385
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		35.349	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		24.293.658	11.258.118
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-53.328	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-97.000.499	-15.848.003
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıktıları		-1.808.813	-2.894.375
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		36.344	494
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		36.344	494
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	13	-728.304	-254.234
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-96.602.390	-57.123.000
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		2.078.784	44.032.997
Alınan Faiz		23.880	390.115
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		74.507.135	-17.523.953
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		204.234.185	73.076.990
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-111.063.981	-79.895.253
Ödenen Faiz		-18.663.069	-10.705.690
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.746.966	-22.113.838
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.746.966	-22.113.838
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		959.318	30.348.684
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	2.706.284	8.234.846

