



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2017 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2017	Önceki Dönem 31.12.2016	Bir Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	17.363.824	4.719.566	1.007.457
Ticari Alacaklar		272.235.761	29.621.368	74.657.778
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	16.291.879	20.264.910	74.223.170
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	255.943.882	9.356.458	434.608
Stoklar	7	375.442.762	362.776.209	195.259.423
Peşin Ödenmiş Giderler		32.904.667	125.730.443	62.726.935
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	27.102.984	123.588.748	25.283.076
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.801.683	2.141.695	37.443.859
Diğer Dönen Varlıklar		14.818.464	30.742.573	22.713.308
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	14.818.464	30.742.573	22.713.308
ARA TOPLAM		712.765.478	553.590.159	356.364.901
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		712.765.478	553.590.159	356.364.901
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar		2.500	2.500	2.500
Ticari Alacaklar		140.117.907	1.141.128	1.255.881
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	1.360.710	1.141.128	1.255.881
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	138.757.197		
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	157.863.735	155.003.636	151.717.919
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	879.063.373	752.344.908	644.898.201
Maddi Duran Varlıklar	13	1.761.461	1.018.492	461.974
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	12.330	23.998	73.788
Diğer Duran Varlıklar		3.424.936	13.331.594	13.617.783
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	8	3.424.936	13.331.594	13.617.783
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.182.246.242	922.866.256	812.028.046
TOPLAM VARLIKLAR		1.895.011.720	1.476.456.415	1.168.392.947
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar		91.500.375	92.312.076	77.886.220
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		91.500.375	92.312.076	77.886.220
Banka Kredileri	10	91.500.375	92.312.076	77.886.220
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		165.139.278	221.884.600	104.287.338
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		165.139.278	221.884.600	104.287.338
Banka Kredileri	10	162.281.682	216.529.665	99.708.379
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	2.857.596	5.354.935	4.578.959
Ticari Borçlar		32.862.813	36.957.851	5.472.247
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19	2.879.030	3.697.716	734.902
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		29.983.783	33.260.135	4.737.345
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.a	432.099	317.065	158.264
Diğer Borçlar		366.344	226.646	835.369
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		366.344	226.646	835.369
Ertelenmiş Gelirler		227.688.465	123.123.395	45.543.057
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	227.688.465	123.123.395	45.543.057
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		204.397	197.883	135.202
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	204.397	197.883	135.202
ARA TOPLAM		518.193.771	475.019.516	234.317.697
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		518.193.771	475.019.516	234.317.697
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar		293.815.496	204.869.264	163.947.814
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		293.815.496	204.869.264	163.947.814
Banka Kredileri	10	293.745.308	201.917.235	157.328.593
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	70.188	2.952.029	6.619.221
Ertelenmiş Gelirler		42.493.370	800.490	2.172.758
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	42.493.370	800.490	2.172.758
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.080.278	5.949.382	8.886.051
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15.b	263.822	132.926	69.597

Diger Uzun Vadeli Karşılıklar	14.a	5.816.456	5.816.456	8.816.454
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		342.389.144	211.619.136	175.006.623
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		860.582.915	686.638.652	409.324.320
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.034.428.805	789.817.763	759.068.627
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)		-65.469	-2.216	-862
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-65.469	-2.216	-862
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16.c	-65.469	-2.216	-862
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513	9.055.513
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16.e	530.253.256	499.502.765	450.945.020
Net Dönem Karı veya Zararı		244.674.294	30.750.490	48.557.745
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.034.428.805	789.817.763	759.068.627
TOPLAM KAYNAKLAR		1.895.011.720	1.476.456.415	1.168.392.947

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.09.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2016 - 30.09.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	3	356.813.207	11.833.199	9.493.347	6.823.091
Satışların Maliyeti	3	-109.686.208	-2.069.417	-1.947.133	-1.926.323
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		247.126.999	9.763.782	7.546.214	4.896.768
BRÜT KAR (ZARAR)		247.126.999	9.763.782	7.546.214	4.896.768
Genel Yönetim Giderleri		-6.996.910	-6.195.640	-1.378.512	-2.934.513
Pazarlama Giderleri		-2.312.214	-557.767	-702.231	-158.515
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		20.810.052	11.771.882	4.913.512	1.271.452
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-20.400.433	-3.253.422	1.480.100	-1.440.482
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		49.065.815		-37.851	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		287.293.309	11.528.835	11.821.232	1.634.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	2.851.540	1.725.812	689.793	262.629
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		290.144.849	13.254.647	12.511.025	1.897.339
Finansman Gelirleri		11.506.558	8.048.080	-3.700	63.580
Finansman Giderleri		-56.977.113	-19.807.223	-19.456.459	-13.272.792
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		244.674.294	1.495.504	-6.949.134	-11.311.873
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		244.674.294	1.495.504	-6.949.134	-11.311.873
DÖNEM KARI (ZARARI)		244.674.294	1.495.504	-6.949.134	-11.311.873
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		244.674.294	1.495.504	-6.949.134	-11.311.873
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-63.253	18.669	-142.875	-2.975
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-63.253	18.669	-142.875	-2.975
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-63.253	18.669	-142.875	-2.975
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		244.611.041	1.514.173	-7.092.009	-11.314.848
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		244.611.041	1.514.173	-7.092.009	-11.314.848

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		112.073.406	54.531.069
Dönem Karı (Zararı)		244.674.291	1.495.504
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		244.674.291	1.495.504
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-712.417	3.085.829
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-13	363.933	388.068
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		37.641	-2.613.759
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	37.641	
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler			-2.613.759
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		50.803.363	-1.793.190
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-11.506.558	-3.853.565
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	56.977.113	2.060.375
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-647.288	
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	6	5.980.096	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			8.830.522
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-49.065.814	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	12	-49.065.814	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	11	-2.851.540	-1.725.812
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-143.352.541	49.979.184
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-387.571.268	34.800.008
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		15.924.110	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	-7.680.002	1.854.776
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	92.825.776	83.134
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.447.750	2.000.814
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	208.289	42.470
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		139.698	-501.718
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	146.257.950	13.122.675
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.344	-1.422.975
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-1.446.604
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-9.344	23.629
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		100.609.333	54.560.517
Alınan Faiz		11.506.558	23.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-42.485	-53.328
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-73.841.244	-102.865.728
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			-1.808.813
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13		81.169
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-1.036.133	-847.556
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	30.645.091	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-103.450.202	-102.369.312
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler			2.078.784
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-25.587.904	50.980.441
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		470.857.039	277.218.630
Kredilerden Nakit Girişleri	10	470.857.039	277.218.630
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-439.467.830	-198.956.636
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-439.467.830	-198.956.636
Ödenen Faiz	10	-56.977.113	-27.281.553
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		12.644.258	2.645.782
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		12.644.258	2.645.782
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.719.566	959.318
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		17.363.824	3.605.100

Cari Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs veya İşlemleri 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 Çıkarması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakımlar	124.000.000	126.511.211	-65.469									9.055.513	530.253.256	244.674.294	1.034.428.805	1.034.428.805