



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	20.202.115	18.255.702
Ticari Alacaklar		435.602.898	227.639.287
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	5.638.515	5.554.093
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	429.964.383	222.085.194
Stoklar	7	393.069.758	424.808.343
Peşin Ödenmiş Giderler		5.972.012	5.424.552
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	19	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.972.012	5.424.552
Diğer Dönen Varlıklar		18.311.752	17.645.058
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	18.311.752	17.645.058
ARA TOPLAM		873.158.535	693.772.942
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		873.158.535	693.772.942
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		0	2.500
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Diğer Finansal Yatırımlar		0	2.500
Ticari Alacaklar	25	29.280.701	110.467.311
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	29.280.701	110.467.311
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	11	153.214.321	162.404.587
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	968.881.913	968.881.913
Maddi Duran Varlıklar	13	2.107.159	2.404.778
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.503	9.565
Bilgisayar Yazılımları	13	2.503	9.565
Diğer Duran Varlıklar		3.237.074	3.116.852
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	8	3.237.074	3.116.852
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.156.723.671	1.247.287.506
TOPLAM VARLIKLAR		2.029.882.206	1.941.060.448
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		57.856.320	101.724.488
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		57.856.320	101.724.488
Banka Kredileri	10	57.856.320	101.724.488
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		201.081.680	204.657.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		201.081.680	204.657.592
Banka Kredileri	10	198.572.954	201.146.192
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	2.508.726	3.511.400
Ticari Borçlar		24.716.195	40.287.392
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19	1.984.037	5.459.021
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		22.732.158	34.828.371
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.a	531.549	421.052
Diğer Borçlar		14.779.732	868.161
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		14.375.821	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		403.911	868.161
Ertelenmiş Gelirler		212.761.872	202.073.683
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	212.761.872	202.073.683
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		311.598	220.647
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		311.598	220.647
ARA TOPLAM		512.038.946	550.253.015
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		512.038.946	550.253.015
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		445.720.805	281.842.727
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		445.720.805	281.842.727
Banka Kredileri	10	445.720.805	280.860.647

Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	0	982.080
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.162.371	6.025.056
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15.b	327.300	190.759
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14.a	5.835.071	5.834.297
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		451.883.176	287.867.783
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		963.922.122	838.120.798
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.065.960.084	1.102.939.650
Ödenmiş Sermaye	16.a	124.000.000	124.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16.b	126.511.211	126.511.211
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-29.790	24.000
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-29.790	24.000
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16.c	-29.790	24.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.055.513	9.055.513
Yasal Yedekler	16.d	9.055.513	9.055.513
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16.e	839.760.273	530.253.255
Net Dönem Karı veya Zararı	18	-33.337.123	313.095.671
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.065.960.084	1.102.939.650
TOPLAM KAYNAKLAR		2.029.882.206	1.941.060.448

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		91.899.082	356.813.207	14.507.278	9.493.347
Satışların Maliyeti		-78.973.220	-109.686.208	-10.252.812	-1.947.133
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.925.862	247.126.999	4.254.466	7.546.214
BRÜT KAR (ZARAR)		12.925.862	247.126.999	4.254.466	7.546.214
Genel Yönetim Giderleri		-6.309.329	-6.996.910	-1.916.639	-1.378.512
Pazarlama Giderleri		-2.298.012	-2.312.214	-771.606	-702.231
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		192.585.925	20.810.052	118.762.940	4.913.512
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-16.689.774	-20.400.433	-6.895.883	1.480.100
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	49.065.815	0	-37.851
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		180.214.672	287.293.309	113.433.278	11.821.232
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	11	-9.185.694	2.851.540	-6.180.650	689.793
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		171.028.978	290.144.849	107.252.628	12.511.025
Finansman Gelirleri		2.422.965	11.506.558	-91.053	-3.700
Finansman Giderleri		-206.789.066	-56.977.113	-127.287.060	-19.456.459
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-33.337.123	244.674.294	-20.125.485	-6.949.134
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-33.337.123	244.674.294	-20.125.485	-6.949.134
DÖNEM KARI (ZARARI)		-33.337.123	244.674.294	-20.125.485	-6.949.134
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-33.337.123	244.674.294	-20.125.485	-6.949.134
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-53.790	-63.253	-56.733	-142.875
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-53.790	-63.253	-56.733	-142.875
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-53.790	-63.253	-56.733	-142.875
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-33.390.913	244.611.041	-20.182.218	-7.092.009
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-33.390.913	244.611.041	-20.182.218	-7.092.009

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		92.460.475	112.073.406
Dönem Karı (Zararı)		-33.337.125	244.674.291
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-33.337.125	244.674.291
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	0
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		33.203.845	-712.417
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	508.993	363.933
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.358.656	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.358.656	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		116.203	37.641
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not.15	115.427	37.641
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		768	
Yeniden Yapılanma Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		8	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		207.436.299	50.803.363
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	Not.10	-2.422.965	-11.506.558
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not.10	206.789.068	56.977.113
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-1.809.363	-647.288
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not.6	4.879.559	5.980.096
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-185.406.572	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-49.065.814
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	Not.12	0	-49.065.814
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		9.190.266	-2.851.540
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	Not.11	9.190.266	-2.851.540
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		90.203.466	-143.352.541
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		48.805.203	-387.571.268
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-84.422	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not.6	48.889.625	-387.571.268
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	15.924.110
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	15.924.110
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.7	31.738.585	-7.680.002
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.9	-713.002	92.825.776
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-13.761.834	-3.447.750
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.474.984	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-10.286.850	-3.447.750
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not.15	110.497	208.289
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		13.911.571	139.698
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		14.375.821	
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-464.250	139.698
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.9	10.688.189	146.257.950
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-575.743	-9.344
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-575.743	-9.344
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		90.070.186	100.609.333
Alınan Faiz		2.422.965	11.506.558
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-32.676	-42.485
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-158.992	-73.841.244
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-158.992	-1.036.133
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not.13	-158.992	-1.036.133
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13	0	30.645.091
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-103.450.202
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-90.355.070	-25.587.904
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.10	223.682.409	470.857.039
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-270.618.332	-439.467.830

Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	Not.10	-270.618.332	-439.467.830
Ödenen Faiz	Not.10	-43.419.147	-56.977.113
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.946.413	12.644.258
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.946.413	12.644.258
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		18.255.702	4.719.566
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		20.202.115	17.363.824

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Prömleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kıstlanmış 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	124.000.000	126.511.211	-2.216			9.055.513	499.502.765	30.750.490	789.817.763	789.817.763
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							30.750.490	-30.750.490		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										
Dönem Karı (Zararı)			26.216	26.216					313.095.671	313.121.887
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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Opisyonların 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 Süzleşmesinin 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 Bakımları	124.000.000	126.511.211	24.000			9.055.513	530.253.255	313.095.671	1.102.939.650	1.102.939.650
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Özkaynaklar Değişim Tablosu										
Dönem Başı Bakımları	124.000.000	126.511.211	24.000			9.055.513	530.253.255	313.095.671	1.102.939.650	1.102.939.650
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							3.588.653			3.588.653
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										
Hatalara İlişkin Düzeltmeler										
Diğer Düzeltmeler										
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	124.000.000	126.511.211	24.000			9.055.513	526.664.602	313.095.671		1.099.350.997
Transferler								313.095.671	-313.095.671	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)										
Dönem Karı (Zararı)			-53.790	-53.790					-33.337.123	-33.390.913
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)										
Sermaye Artırımı										
Sermaye Azaltımı										
Sermaye Avansı										
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi										
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi										

