



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2022 yılı 9 Aylık Mali Tablolara İlişkin)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun
VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin
29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. Rapor Konusu ve Gerekçe: Kiler Holding Anonim Şirketi’nin (“Kiler Holding” veya “Şirket”) halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5 Maddesi gereğince Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2.Açıklamalar: Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. Fıkrasında yer alan *“Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP’ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.”* hükmü uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler:

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından düzenlenen fiyat tespit raporu 23 Haziran 2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”)’nda yayımlanmıştır. Fiyat Tespit Raporu’nda Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasına konu Kiler Holding, bir holding şirkettir. Bu doğrultuda, değerleme UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar 70.1. maddesi ve UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı 70.8. maddesinde tarif edilen “Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerlerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.” tanımı doğrultusunda Kiler Holding’in şirket değerinin hesaplanmasında Maliyet Yaklaşımı benimsenmiş ve yöntem olarak Toplama Yöntemi kullanılmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. Değerleme Sonucu

Bu amaçla, söz konusu varlıklar incelenerek her biri için uygun değerleme yöntemleri kullanılarak Kiler Holding için bir Özsermaye Değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda Kiler Holding’in toplam yatırımlarının değeri yukarıda belirtilen Toplama Yöntemine uygun olarak hesaplandıktan sonra Kiler Holding’in solo bilançosunda yer alan Aktiflerin (nakit, yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal yatırımlar) ve diğer yükümlülükler eklenmesi/çıkarılması ile Kiler Holding için 5.276.476 TL Net Aktif Değerine ulaşılmaktadır.

Kiler Holding bünyesinde yer alan halka açık şirketler için yapılan değerlendirmeler sonucu bu şirketlerin genel olarak hesaplanan değerlerinin altında iskontolu olarak işlem gördüğü izlenmiştir. Bu iskonto, Kiler GYO’nun hedef piyasa değeri dikkate alındığında %50 seviyelerine gelmektedir. Halka açık şirketler piyasa değerlerinden değerlemeye dahil edildiklerinden dolayı bu iskontoyu dolaylı olarak Kiler Holding değerine taşımaktadırlar. Bu nedenle Kiler Holding için halka arz iskontosu %12,5 seviyelerinde tutulmuş ve bu şekilde Kiler Holding için Halka Arz İskontosu Sonrası Nihai Değer 4.616.916 TL olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Nihai Değer üzerinden Kiler Holding için hesaplanan pay değeri de 7,1029 TL olarak hesaplanmakta olup en yakın fiyat adımı olan 7,10 TL’ye yuvarlanarak Kiler Holding için bir payın değeri 7,10 TL olarak belirlenmiştir.

Kiler Holding Pay Başına Halka Arz Fiyatı Hesaplaması (TL)	
Net Aktif Değer	5.276.476.320
Ödenmiş Sermaye	650.000.000
Pay Başına Özsermaye Değeri	8,12
Halka Arz İskontosu	12,50%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	4.616.916.780
Halka Arz İskontolu Pay Başına Özsermaye Değeri	7,10

Aşağıdaki tabloda Kiler Holding için değerlemede dikkate alınan varlıklar ile birlikte bu varlıklar için yapılan değerlendirme çalışmalarının ve yöntemlerinin bir özeti bulunmaktadır.

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Faaliyet Alanları	Sermayesi (TL)	Sermayedeki Tutarı	Sermayedeki Payı (%)	Cari Piyasa Değeri	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değerleme
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.395.000.000	746.883.000	53,54%	1.534.500.000	821.571.300	BDR'ye Göre NAD@31/12/2021	1.761.543.000
							Değerleme Raporlarına Göre Hedef NAD	3.579.834.000
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.534.500.000
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	Taşımacılık	108.000.000	36.342.000	33,65%	1.305.720.000	439.374.780	Borsa Kılavuz Emsaller	1.011.577.564
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.305.720.000
							INA	NA
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	46.000.000	13.096.200	28,47%	1.447.160.000	412.006.452	Borsa Kılavuz Emsaller	1.143.414.017
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.447.160.000
							INA	1.745.993.703
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik ve Enerji Yatırımları	67.000.000	26.800.000	40,00%	6.103.700.000	2.441.480.000	Borsa Kılavuz Emsaller	7.925.208.207
							Karşılaştırılabilir İşlemler	6.103.700.000
							INA	NA
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI						4.114.432.532		
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	100.000.000	55.000.000	55,00%	1.033.233.854	568.278.620	Net Aktif Değer + Gelir Yaklaşımı	447.208.713
							Biskon- Kiler GYO Ortak Projelerinden	24.076.094
							DTM (2022)- %50	187.018.132
							Kiler Tekstil- 100%	374.930.916
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd. Şti.	Avm Çarşısı Yönetimi	1.000.000	500.000	50,00%	1.000.000	500.000	Yatırım Bedeli	
Denge Reklam San ve Tic. Ltd. Şti.	Reklam ve Gıda	7.800.000	4.680.000	60,00%	7.800.000	4.680.000	Yatırım Bedeli	
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtımı	2.000.000	1.600.000	80,00%	2.000.000	1.600.000	Yatırım Bedeli	
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	15.000.000	12.000.000	80,00%	15.000.000	12.000.000	Yatırım Bedeli	
TOPLAM Yatırımların Değeri						4.701.491.152		
Nakit (+)						67.882.000		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)						218.370.000		
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)						322.603.168		
Diğer Aktifler (+)						46.022.000		
Diğer Yükümlülükler (-)						79.892.000		
Toplam NAD						5.276.476.320		
Halka Arz İskontosu						12,5%		
Halka Arz İskontosu Sonrası Nihai Değer						4.616.916.780		

5. Gerçekleşen Finansal Sonuçların Değerlendirmesi

5.a Konsolide Finansal Performans Analizi

Yukarıda açıklandığı üzere, fiyat tespit raporunda yer alan Kiler Holding için değerlemede dikkate alınan varlıklar ile birlikte bu varlıklar için yapılan değerleme çalışmaları ilgili fiyat tespit raporu tarihi itibarıyla yapılmış olup, ara dönemler için bir tahmin yapılmamıştır. Ayrıca, şirketimizin faaliyet alanı ve içinde bulunduğu birden fazla farklı sektör nedeniyle mevsimsellik büyük önem taşıdığından, yıllık tahmini rakamlardan yola çıkarak ara dönem tahminlerini yapmak da uygun değildir.

Ancak, yatırımcılara fikir vermesi bakımından, en güncel fakat sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022 tarihli konsolide gelir tablosu ile yine sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021 tarihli konsolide gelir tablolarında gerçekleşen rakamlar üzerinden karşılaştırma yapılması mümkün olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kiler Holding konsolide FAVÖK	01.01- 30.09.2022 (A)	01.01- 30.09.2021 (b)	D=A/B-1
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	1.604.796	767.783	%109
Satışların maliyeti (-)	(968.671)	(474.163)	%104
Brüt kar /(zarar)	636.125	293.620	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(42.527)	(7.364)	%477
Genel yönetim giderleri (-)	(67.767)	(23.883)	%184
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	405.411	224.230	%81
Faaliyet karı / (zararı)	931.242	486.603	
Amortisman ve İtfa giderleri	4.704	3.239	
FAVÖK/(EBITDA)	935.946	489.842	
BRÜT KAR/HASILAT	%40	%38	
FAVÖK/HASILAT	%58	%64	
FAALİYET GİDERLERİ/HASILAT (-)	%7	%4	

2021 yılı dokuz aylık hesap dönemi itibarıyla 767.783 TL seviyelerinde gerçekleşen hasılat rakamları seviyesi 2022 yılı ilk dokuz ayında teslim süreçleri başlayan Referans Bahçeşehir projesindeki satışlar, hasılat paylaşımı karşılığı arsa satışı yapılan İhlas Marmara-4 projesi kapsamındaki hasılat payları ile Kuzeydoğu Anadolu bölgesinde elektrik dağıtım alanında yapılan yatırımlara bağlı verilen bakım&onarım ve malzeme tedarik hizmetleri ile birlikte 1.604.796'ya ulaşmıştır. Özellikle İhlas Marmara-4 projesi kapsamındaki hasılat paylaşım karşılığında gerçekleşen arsa satışında karlılıkların yüksek olması 2022 dokuz aylık brüt kâr marjı ile FAVÖK marjının yüksek seyretmesine imkan hazırlamıştır. Pazarlama ve satış faaliyet masrafları 2022 ve 2021 dokuz aylık sonuçlarda toplam satış hacminin %1-3'ü seviyesinde gerçekleşmiştir. Genel yönetim giderlerini de dahil ederek toplam faaliyet

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

giderlerinin satışlara dikey oranlamasına bakıldığında ise 2022 dokuz aylık sonuçlarda, %7 seviyelerinde gerçekleştiğini görebilmekteyiz. Aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak 2 dönem proje hasılat ve maliyetleri, konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar bazında ayrıca sunulmuştur.

30.09.2022	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	1.596.735	8.061	1.604.796
Satışların maliyeti	(967.414)	(1.257)	(968.671)
Brüt kar	629.321	6.804	636.125

30.09.2021	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	747.857	19.926	767.783
Satışların maliyeti	(468.266)	(5.897)	(474.163)
Brüt kar	279.591	14.029	293.620

(*) Grup ağırlıklı olarak faaliyet gösterdiği inşaat gelirlerinin haricinde hasılat altında takip edilen diğer hasılat gelirleri ise ağırlıklı olarak Grup’un iştiraklerinden Aras EPSAŞ olmak üzere çeşitli şirketlere operasyonel yönetim süreçlerinde verilen destek hizmet gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Bu gibi hasılatтан oluşan ticari alacak bakiyeleri ise takip eden dönemlerde ilgili şirketlerden tahsil edilmektedir.

30 EYLÜL 2022 İNŞAAT GELİRLERİ ŞİRKET VE BÖLÜM BAZLI

Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Holding	Eliminasyon Öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide İnşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	7.675	--	--	7.675	--	7.675	(10.053)	(2.378)
Referans Bahçeşehir (9)	İstanbul	619.275	6.255	--	625.530		625.530	(341.357)	284.173
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	207.543	--	--	207.543	--	207.543	--	207.543
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	81.312	821	--	82.133	--	82.133	(36.619)	45.514
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (1)	İstanbul	--	--	14.853	14.853	--	14.853	(2.559)	12.294
Loca projesi	İstanbul	--	70.515	--	70.515	(70.515)	--	--	--
Beylikdüzü projesi	İstanbul	--	194.949	--	194.949	(194.949)	--	--	--
Konut/Ticari Birim Satışı		915.805	272.540	14.853	1.203.198	(265.464)	937.734	(390.588)	547.146
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	20.106	--	1.470	21.576	--	21.576	--	21.576
Sapphire Rezidans (6)	İstanbul	565	1.059	--	1.624	(1.059)	565	--	565
Zonguldak AVM	Zonguldak	2.830	--	--	2.830	--	2.830	--	2.830
Diğer kira gelirleri	İstanbul	357	10.290	4.070	14.717	--	14.717	--	14.717
Gayrimenkul kira gelirleri		23.858	11.349	5.540	40.747	(1.059)	39.688	--	39.688
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Antep	--	81.825	--	81.825	--	81.825	(75.507)	6.318
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi (7)	Erzurum	--	516.836	--	516.836	6.666	523.502	(473.815)	49.687
Sultangazi projesi (5)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	(2.171)	(2.171)
Elazığ projesi (5)	Elazığ	--	2.471	--	2.471	--	2.471	(328)	2.143
Kütahya projesi	Kütahya	--	5.936	--	5.936	--	5.936	(5.820)	116
İhlas Marmara 4 projesi (4)	İstanbul	--	3.576	--	3.576	--	3.576	--	3.576
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	2.003	--	2.003	--	2.003	(19.185)	(17.182)
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	612.647	--	612.647	6.666	619.313	(576.826)	42.487
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		939.663	896.536	20.393	1.856.592	(259.857)	1.596.735	(967.414)	629.321

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 EYLÜL 2021 İNŞAAT GELİRLERİ ŞİRKET VE BÖLÜM BAZLI

Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Holding	DTM Enerji	Eliminasyon Öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide İnşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	199.458	4.616	--	--	204.074	(4.616)	199.458	(162.102)	37.356
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	172.501	--	--	--	172.501	--	172.501	(1.620)	170.881
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	87.860	887	--	--	88.747	--	88.747	(85.200)	3.547
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (1)	İstanbul	16.185	--	20.746	--	36.931	--	36.931	(21.285)	15.646
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi (8)	İstanbul	1.415	--	--	--	1.415	--	1.415	(338)	1.077
Loca projesi	İstanbul	--	107.854	--	--	107.854	(107.854)	--	--	--
Beylikdüzü projesi	İstanbul	--	22.465	--	--	22.465	(22.465)	--	--	--
Referans Bakırköy	İstanbul	--	1.600	--	--	1.600	--	1.600	(2.675)	(1.075)
Referans Güneşli	İstanbul	--	691	--	--	691	--	691	(7.673)	(6.982)
Esenyurt Lojistik Merkezi	İstanbul	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Konut/Ticari Birim Satışı		477.419	138.113	20.746	--	636.278	(134.935)	501.343	(280.893)	220.450
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	13.956	--	150	--	14.106	--	14.106	--	14.106
Sapphire Rezidans (6)	İstanbul	357	1.620	--	--	1.977	(1.620)	357	--	357
Zonguldak AVM	Zonguldak	1.479	--	--	--	1.479	--	1.479	--	1.479
Diğer kira gelirleri	İstanbul	239	6.038	1.092	--	7.369	--	7.369	--	7.369
Gayrimenkul kira gelirleri		16.031	7.658	1.242	--	24.931	(1.620)	23.311	--	23.311
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Antep	--	54.276	--	--	54.276	--	54.276	(76.156)	(21.880)
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi (7)	Erzurum	--	--	--	144.513	144.513	--	144.513	(111.211)	33.302
Cizre projesi (5)	Şırnak	--	6.663	--	--	6.663	--	6.663	--	6.663
Sultangazi projesi (5)	İstanbul	--	5.673	--	--	5.673	--	5.673	--	5.673
İhlas Marmara 4 projesi (4)	İstanbul	--	10.247	--	--	10.247	--	10.247	--	10.247
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	7.702	--	--	7.702	(5.871)	1.831	(6)	1.825
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	84.561	--	144.513	229.074	(5.871)	223.203	(187.373)	35.830
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		493.450	230.332	21.988	144.513	890.283	(142.426)	747.857	(468.266)	279.591

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- (1) Referans Kartal Towers, Referans Kordonboyu, Referans Başakşehir’den sonra Referans Bahçeşehir kapsamında da tamamlanan ticari ünite ve konut stoklarına ilişkin müşteri teslimatlarının başlanması ile birlikte proje hasılatları kayıtlara alınmaya başlanmıştır.
- (2) Grup, İntekar Yapı Turizm Elektrik İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (“İntekar Yapı”) ile İntekar Yapı’nın iş ortaklarının (hepsi birlikte “İntekar Grubu”) yürüttüğü karayolları ve demiryollarına ilişkin bazı altyapı ve üstyapı projelerinde alt taahhüt firması olarak görev almaktadır. Grup, özellikle Karaman hızlı tren yolu inşaat işlerinde İntekar Yapı’ya ağırlıklı olarak araç kiralama ile malzeme tedarik hizmetleri sunmaktadır.
- (3) Doluluk oranları pandemi etkisinin de azalmasıyla birlikte 2021’de tekrar yükselişe geçmiştir. Böylece, 30 Eylül 2022 ve 2021 dönemlerinde Esenyurt Lojistik Merkezi’nde kira gelirleri dönemlik enflasyon oranları ile paralellik gösterecek şekilde artış göstermiştir.
- (4) 2021 yılının 3. üç aylık döneminden başlayarak projedeki yüklenici firma ile imzalanan ASKGP sözleşmesi kapsamında müşterilere fiziki konut teslimleri oranında kaydedilen hasılat tutarlarıdır. Ayrıca, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde, ilgili proje kapsamında, Biskon, grup dışı yüklenici firmaya inşaat süreçlerinde 3.544 TL tutarında teknik danışmanlık hizmetlerinde bulunmuştur.
- (5) Geçici kabulleri tamamlanan projelere ilişkin olarak, karşı idari kurumun kabul ettiği ek masraf yansıtma oranlarının onaylanmasına istinaden gerçekleşen hasılat tutarlarıdır.
- (6) Referans Loca ve Referans Beylikdüzü projelerinin ana taahhüt firması Biskon Yapı olup, bireysel finansal tablolarında gösterilen devam eden inşaat süreçlerinde kesilen hakediş ve malzeme yansıtma oranları nedeniyle elde ettiği hasılat gelirleri konsolidasyon sürecinde elimine edilmiştir.
- (7) Biskon Yapı tarafından Doğu Aras’ın çeşitli il/bölge müdürlük binalarında yapılan inşaat ve tadilat işlerine ilişkin elde edilen gelirler olup, aynı zamanda Grup’un iştiraki olan bu şirkete yapılan satışların tamamı eliminasyona tabi değildir. Ancak Doğu Aras’ın raporlama döneminde yatırımları üzerindeki kar marjları eliminasyona tabi tutulmaktadır.
- (8) Kiler GYO’nun mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 3 Ağustos 2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde Konut ve ticari alanlardan oluşacak projenin yapı ruhsatları 29 Eylül 2017 tarihinde yüklenici firma tarafından alınmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5.b Konsolide Finansal Durum Tablosu Analizi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Sınırlı denetimden geçmemiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
VARLIKLAR	30.09.2022	31.12.2021	
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	450.406	937.154	%(52)
Finansal yatırımlar	1.192.582	345.287	%245
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.381	74.868	%169
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	714.825	307.323	%133
Diğer alacaklar			
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	33.743	5.475	%516
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	33.808	1.586	%2032
Stoklar	2.366.975	1.009.331	%135
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	--	--	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	551.628	107.039	%415
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.012	2.830	%430
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	169.430	74.296	%128
Toplam dönen varlıklar	5.729.790	2.865.189	%100
Duran varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler uzun	88.827	--	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.367.018	1.019.524	%34
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.082.348	1.082.348	--
Maddi duran varlıklar	113.783	20.611	%452
Maddi olmayan duran varlıklar	528	337	%57
Ertelenmiş vergi varlığı	63	--	
Toplam duran varlıklar	2.652.567	2.122.820	%25
Toplam varlıklar	8.382.357	4.988.009	%68

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide nakit benzerleri seviyesinde azalışın temel nedeni 2021 yılında döviz hesaplarında takip edilen tutarların teşvikli bir yatırım enstrümanı olan kur korumalı mevduat¹ hesaplarında değerlendirilmeye başlamasından kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda 2022 yılı içinde Kemerburgaz ve Pendik arsalarına ilişkin gerçekleştirilen arsa ödemeleri de konsolide nakit pozisyonun azalmasına neden olmuştur.

	30.09.2022	31.12.2021
Kasa	176	194
Banka		
-Vadeli hesaplar	82.145	243.734
-Vadesiz TL hesaplar	8.757	12.238
-YP hesaplar	359.260	634.142
-Blokeli hesaplar	68	46.846
Diğer	--	--
Nakit ve nakit benzerleri	450.406	937.154
Blokeli hesaplar (-)	(68)	(46.846)
Nakit akış tablosu	450.338	890.308

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri ağırlıklı olarak Kasım 2022 olup, ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %15-20, %1-2,5 ve %1-2,5'dur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Şubat 2022 olup ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %15-20, %1-2,5 ve %1-2,5'dur.

Finansal yatırımlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal yatırımlar seviyesinde artışın en önemli 2 nedeni, Grup'un nakit fazla pozisyonunu hisse senedei ağırlıklı yatırım fonları ile önceki yıllarda döviz hesaplarında takip edilen tutarların teşvikli bir yatırım enstrümanı olan kur korumalı mevduat hesaplarında değerlendirilmeye başlamasından kaynaklanmaktadır.

	30.09.2022	31.12.2021
Hisse senedi ağırlıklı yatırım fonları	737.822	313.103
Kur korumalı mevduat yatırımları	412.760	--
Katılım fonları	42.000	--
Gümüş	--	10.972
Sukuk Fonları (Vadesi 3 ayı aşan)	--	21.212
	1.192.582	345.287

¹ (1) Kur korumalı mevduat hesapları, anapara ve faiz veya kâr payı içeren nakit akışlarına sahip bir finansal varlık olmakla birlikte, söz konusu nakit akışları döviz kurundaki değişime bağlı olarak değişebileceğinden aynı zamanda bir türev ürün özelliği de göstermektedir. Dolayısıyla, kur korumalı mevduat hesapları karma sözleşmeler olarak değerlendirilmiş ve TFRS 9'un karma sözleşmelere ilişkin hükümleri doğrultusunda gerçeğe uygun değeri kar veya zararda muhasebeleştirilen finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmiştir. Kur korumalı mevduat hesaplarının gerçeğe uygun değerindeki değişimler, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler” içinde muhasebeleştirilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ticari alacaklar

Konsolide ticari alacaklar seviyesindeki %140 civarındaki artışın temel nedeni Grup’un iştiraki konumundaki Aras EDAŞ’a DTM tarafından yapılan ve eliminasyona tabi olmayan malzeme ve hizmet satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar	30.09.2022	31.12.2021
Alıcılar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	201.381	74.868
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	554.008	334.219
Alacak senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	166.399	148.951
	921.788	558.038
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri reeskont gideri	--	(8.369)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.582)	(167.478)
	916.206	382.191

30 Eylül tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerinde, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	167.478	4.184
Konusu kalmayan karşılık (iptal)	(539)	--
Konusu kalmayan karşılık (tahsilat) (1)	(20.500)	--
Dönem içinde silinen karşılıklar (1)	(140.922)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	65	586
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	5.582	4.770

(1) 2021 yılının son çeyrek döneminde, İhlas Marmara 4 projesinde yaşanan gecikme nedeniyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi’ne gecikme cezası, faiz ve cezai şartlar için toplam 161.422 TL tutarında fatura düzenlenmiş ve gelir kaydedilmiştir. Aynı dönemde, ilgili tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmış ve gider kaydedilmiştir. 2022 yılı içinde, söz konusu proje kapsamında 20.500 TL tutarında tahsilat yapılmış ve ilgili tutar 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde kar veya zarar ile ilişkilendirilmiştir. Ayrıca, 25 Ağustos 2022 tarihinde, Kiler GYO ve Biskon Yapı ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ve bu ortak girişimim ortakları arasında yapılan hukuki uyuşmazlıklarda ihtiyari arabuluculuk anlaşma belgesine istinaden, Kiler GYO’nun şüpheli ticari alacaklar ve bu alacaklara ilişkin karşılık hesaplarından karşılıklı olarak 140.922 TL tutarındaki bakiyeler de konusu kalmadığı için kayıtlardan silinmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %135 civarında artış gösteren stokların tamamlanan, yapım aşamasında ve henüz üzerinde proje geliştirilmesi tasarlanan projeler bazında detayları da aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2022	31.12.2021
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2.242.900	878.899
Tamamlanan konutlar	82.879	89.280
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	41.196	41.152
Stoklar, brüt değeri	2.366.975	1.009.331

Tamamlanan konutlar	30.09.2022	31.12.2021
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	28.084	--
Referans Kartal Towers Projesi	15.592	49.537
Referans Güneşli	13.534	13.534
Referans Başakşehir	12.982	21.921
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (8)	10.838	--
Referans Kordonboyu Projesi	1.672	4.230
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	177	58
Toplam	82.879	89.280

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	30.09.2022	31.12.2021
Marmaris Arsası	36.064	36.020
Beylikdüzü E-5 yanı arsa	5.132	5.132
Toplam	41.196	41.152
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	30.09.2022	31.12.2021
Referans Kemerburgaz (10)	628.356	--
Referans Halkalı Projesi (11)	456.234	--
Referans Beylikdüzü (5)	403.069	130.375
Referans Kartal Loca Projesi (5)	364.554	181.309
Elektrik dağıtım alt yapı proje malzemeleri (6)	135.216	53.241
Pendik Dolayoba Projesi (3)	129.085	--
Beşiktaş Abbasağa Projesi (4)	113.695	102.603
Hızlı tren projeleri (7)	12.671	43.362
Referans Ümraniye Projesi (9)	20	--
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (2)	--	1.566
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	--	366.443
Toplam	2.242.900	878.899

- (1)İlgili projelerde katılan maliyetler, inşaat safhaları nedeniyle Grup yönetimi tarafından 2021 yılı sonu itibariyle “yapım aşamasındaki inşaat projeleri” altında sınıflanırken, projelerdeki ilerlemelere istinaden 2022 yılı içinde “tamamlanan konutlar” altında takip edilmeye başlanmıştır. Referans Bahçeşehir’e ilişkin teslimler 2022 yılının ilk üç aylık döneminde başlamış olup, henüz teslimi gerçekleştirilmemiş olan konutlar tamamlanan konutlar içinde gösterilmiştir.
- (2)Eyüpsultan Belediye Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul, Eyüpsultan, Kemerburgaz Mithatpaşa Mahallesi 558 ada 2 ve 3 parsellerin arsa satışı ihalesine en yüksek teklifi vermiş olup, söz konusu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Kiler GYO’ya geçmiştir. Söz konusu arsaya ilişkin proje geliştirme süreçleri devam etmektedir.
- (3)Türkiye Cumhuriyeti İller Bankası tarafından yapılan İstanbul, Pendik, Dolayoba Mahallesi, 10510 ada, 1 Parsel ve 10299 Ada 3 Parselde bulunan taşınmaza ilişkin “Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi” ihalesi Kiler GYO tarafından verilen en uygun teklif ile kazanılmıştır.
- (4) 2021 yılı içinde, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) tarafından yapılan İstanbul, Beşiktaş, Abbasağa Mahallesi 347 ada 1 aarselde bulunan taşınmaza ilişkin ASKGP İşi ihalesi Kiler GYO tarafından verilen en uygun teklif ile kazanılmıştır.
- (5)2021 yılının ikinci yarısında, Biskon Yapı’nın ana yüklenici olduğu Referans Loca-1 ve Loca-2 ile Referans Beylikdüzü’nde inşaat süreci hızlandırılmaya başlanmış olup, yatırım harcamalarındaki artışa bağlı olarak stok seviyelerinde artış olmuştur. 2022 yılında önemli bir kısmının tamamlanması hedeflenen projeler kapsamında, arsa kullanım hakkı sahibi konumundaki Kiler GYO’nun çıkarılmış sermayesini 775.000 TL artırmayı öngören 3 Mart 2022 tarihinde onaylanan izahname ve 28 Aralık 2021 tarihli fon kullanım raporu uyarınca ilgili projelerin özkaynaklar ile finansmanı planlanmıştır. 23 Şubat 2022 tarihinde sonuçlanan sermaye artırımı sürecinde sermaye artırımı maliyetleri öncesi 775.187 TL nakit fon sağlanmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- (6) Grup’un 2021 yılında kendi payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile konsolidasyona kapsamına aldığı DTM Enerji, ağırlıklı olarak Grup’un elektrik dağıtım alanında faaliyet gösteren iştiraki Aras EDAŞ’a alt yapı tesislerinde düzenli olarak bakım-onarım destekleri ile araç kiralama hizmetlerinin yanında aynı zamanda malzeme tedarik hizmetleri sağlamaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, elektrik dağıtım altyapı projeleri kapsamında Aras EDAŞ’a henüz teslim edilmeyen 135.216 TL (31 Aralık 2021: 53.241 TL) tutarında malzeme stoğu bulunmaktadır.
- (7) Sözleşme konusu iş taahhüt işi olup, Biskon Yapı, T.C. Devlet Demir Yolları’nın ana yüklenicisi İntekar Yapı’nın alt yüklenicisi durumundadır. İşin konusu, ilgili bölgede “hızlı tren” projelerinin alt yapı, üst yapı ve elektrifikasyon işlerinin ikmal ve inşasının yapılmasıdır. Bunun yanında, araç kiralama hizmetleri ile malzeme tedarik süreçlerinde de Biskon Yapı, ana yüklenici olan İntekar Yapı’ya dönem dönem hizmet vermektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Biskon Yapı’nın altyapı projeleri kapsamında İntekar Yapı’ya henüz teslim etmediği 12.671 TL (31 Aralık 2021: 43.362 TL) tutarında malzeme stoğu bulunmaktadır.
- (8) 25 Ağustos 2022 tarihinde, Kiler GYO ve Biskon Yapı ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ve bu ortak girişimin ortakları arasında yapılan hukuki uyumazlıklarda ihtiyari arabuluculuk anlaşma belgesine istinaden, Kiler GYO’nun karşılıklı mutabakatlaşma sonrası kalan alacak bakiyesi karşılığı İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi tarafından 3 adet bağımsız birim Kiler GYO’ye devredilerek konsolide mali tablolarda stoklar kalemi altında kayıtlara alınmıştır.
- (9) Emlak Konut GYO A.Ş. (“Emlak Konut”), tarafından 21 Temmuz 2022 tarihinde 2. oturumu düzenlenen İstanbul, Ümraniye, İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi’nde, arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak 3.562.000 TL, arsa aatışı karşılığı şirket payı gelir oranı olarak %50 ve arsa aatışı karşılığı asgari şirket payı geliri olarak 1.781.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiş olup sözleşmesinin 14 Kasım 2022 tarihinde yapılması öngörülmektedir.
- (10) Eyüpsultan Belediyesi tarafından düzenlenen İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz – Mithatpaşa Mahallesi 558 Ada 2 ve 3 Parsel sayılı taşınmazların satılması ihalesi’nde en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiş olup, ihaleye konu arsaların mülkiyeti 4 Mart 2022 ve 1 Haziran 2022 tarihlerinde Kiler GYO’ya geçmiştir. Söz konusu parseller 15 Ağustos 2022 tarihinde tevhid edilerek 558 Ada 4 Parsel numarasını almış olup parsel ile ilişkin proje geliştirme süreçleri devam etmektedir.
- (11) T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 842 Ada 37 Parselin satış yöntemiyle özelleştirilmesine ilişkin ihalede arsa satışı karşılığı 390.000.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiş olup bahse konu arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları sürmektedir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, stoklar için toplam sigorta bedeli 1.226.000 TL’dir (31 Aralık 2021: 1.226.000 TL).

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %497 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler	30.09.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar		
İnşaat projeleri için verilen tedarikçi avansları (1)	384.061	106.053
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	121.864	--
Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları (4)	43.863	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	1.840	986
	551.628	107.039
Peşin ödenmiş giderler	30.09.2022	31.12.2021
Duran varlıklar		
Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları (3)	83.504	--
Çatı ges harcama avansları (5)	5.323	--
	88.827	--
Toplam peşin ödenmiş giderler	640.455	107.039

- (1) Esas olarak, Referans Beylikdüzü ile Referans Loca-1 ve Loca-2 için ağırlıklı olarak Biskon Yapı tarafından malzeme tedarikçilerine verilen avanslar ile DTM Enerji'nin malzeme tedariki için verdiği avanslardan oluşmaktadır.
- (2) Henüz teslimleri yapılmamış ağırlıklı Referans Bahçeşehir'e ilişkin ön satışları yapılmış konutlar ile ilgili peşin ödenen satış komisyonlarıdır. 2022 yıl sonuna kadar ön satışları yapılan bağımsız bölümlerin teslimlerinin tamamlanması planlanmakta olduğu için tutarın tamamı dönen varlıklar içinde sunulmuştur.
- (3) 2022 yılının ilk üç aylık döneminde, Kiler Tekstil tarafından iplik üretim tesisinin kurulacağı arazinin satın alması gerçekleştirilmiş olup, iplik makineleri, bobin ve iklimlendirme sistemlerinin satın alınmasına yönelik sipariş ön ödemeleri gerçekleştirilmiştir. 2022 yılının ikinci üç aylık döneminde ise ağırlıklı beton alımlarına ilişkin avans ödemeleri gerçekleştirilmiştir.
- (4) Kiler GYO tarafından 2022 yılında gerçekleştirilen arsa alımlarına ilişkindir.
- (5) Kiler Tekstil, iplik üretim tesisinde aynı zaman yerel düzenlemelerin izin verdiği ölçekte entegre çatı güneş enerjisi sistemi kurulum süreci çalışmalarını başlatmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %34 civarında artış gösteren Grup’un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 344.851 TL tutarındaki artışın önemli bir kısmı 347.429 TL ve 48.568 TL olarak sırasıyla Doğu Aras ve Kütahya Şeker iştiraklerinin 2022 yılı dokuz aylık performanslarından sağlanmaktadır. Ayrıca 2022 3. Çeyrek dönem içinde Doğu Aras tarafından yapılan 65.746 TL kar dağıtımı özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarının bilançoda kayıtlı değerinin azalmasına neden olurken, Grup’un konsolide nakit akışına ise olumlu katkıda bulunmuştur.

	30.09.2022	31.12.2021
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	1.367.018	1.019.524
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlara ilişkin yükümlülükler	(9.349)	(6.706)
	1.357.669	1.012.818

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlara ilişkin konsolide hareket tablosu aşağıda iştirak bazlı olarak sunulmuştur.

30 Eylül 2022	Beyaz Çınar	Doğu Aras	Kütahya Şeker	Şeker Gayrimenkul	Tureks	Global Anadolu	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(6.706)	507.694	181.776	205.666	124.388	--	1.012.818
Grup içi eliminasyon (1)	--	(51.753)	--	--	--	--	(51.753)
Açılış bakiyesi eliminasyon sonrası, 1 Ocak	(6.706)	559.447	181.776	205.666	124.388	--	1.064.571
Diğer kapsamlı gelir etkisi (aktüeryal etki)	--	--	(575)	(69)	(862)	--	(1.506)
Temettü ödemesi, nakit	--	(65.746)	--	--	--	--	(65.746)
Sermaye taahhüt ödemesi	--	--	--	--	--	25	25
Dönem karı (zararı)	(2.539)	347.429	48.568	5.645	6.437	(129)	405.411
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(9.245)	841.130	229.769	211.242	129.963	(104)	1.402.755
Grup içi eliminasyon (1)	--	(45.086)	--	--	--	--	(45.086)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(9.245)	--	--	--	--	(104)	(9.349)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	--	796.044	229.769	211.242	129.963	--	1.367.018

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Sınırlı denetimden geçmemiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
YÜKÜMLÜLÜKLER	30.09.2022	31.12.2021	
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli kredilerin kısaya düşen kısmı	6.302	17.204	%(63)
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	1.702	4.898	%(65)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	462.337	211.216	%119
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	24.268	16.383	%48
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	211.079	1.967	%10631
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.097	2.557	%21
Dönem vergisi yükümlülüğü	1.148	19.056	%(94)
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	51.174	419	%12113
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.833.719	1.135.062	%62
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	2.813	1.686	%67
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	149	33	%352
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	2.597.788	1.410.481	%84
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeye düşen kısmı			
- Banka kredileri uzun	--	3.373	%(100)
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	153	%(100)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	9.349	6.706	%39
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	9.292	5.452	%70
- Diğer karşılıklar	33.258	30.350	%10
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	29.896	30.222	%(1)
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	81.795	76.256	%7
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	650.000	650.000	--
Hisse senedi ihraç primleri	74.953	76.083	%(1)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	--		
Yeniden değerlendirme artış fonu	182.522	182.522	--
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(1.816)	59	%(3178)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	874.561	164.202	%433
Diğer yedekler	126.500	--	
Geçmiş yıllar karları	729.864	227.462	%221
Net dönem karı	1.060.740	1.212.761	%(13)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.697.324	2.513.089	%47
Kontrol gücü olmayan paylar	2.005.450	988.183	%103
Özkaynaklar	5.702.774	3.501.272	%63
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	8.382.357	4.988.009	%68

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ticari borçlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %115 civarında artış gösteren ticari borçların içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur. Artışın temel nedeni ağırlıklı olarak Referans Loca ve Referans Beylikdüzü projelerindeki inşaat ilerleme seviyelerinin hızlandırılmasına bağlı olarak yapılan harcama kalemlerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar	30.09.2022	31.12.2021
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflardan ticari borçlar,	1.702	4.898
-İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	413.611	129.690
Diğer ticari borçlar	20.436	15.809
Borç senetleri	--	--
-İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	28.389	65.804
	464.138	216.201
-İlişkili olmayan taraflara borç senetleri reeskont geliri	(99)	(87)
	464.039	216.114

Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %66 civarında artış gösteren ticari borçların içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur. 2022 yılındaki artışın önemli bir kısmını henüz teslim süreçleri başlamamış Referans Loca ve Referans Beylikdüzü projelerindeki ön ödemeli satışlar oluşturmaktadır.

	30.09.2022	31.12.2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (1)	1.466.934	926.128
Gelecek aylara ait gelirler (2)	366.785	208.934
İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	51.174	419
	1.884.893	1.135.481

(1) Grup'un yapımı tamamlanmamış ve inşaat aşamasındaki projelerinin satışlarından tahsil edilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

(2) Raporlama tarihleri itibarıyla teslim edilmemiş ancak faturası kesilmiş inşaat proje satışlarından oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Raporlama tarihleri itibariyle, ertelenmiş gelirlerin detayları proje ve içerik bazlı aşağıda sunulmuştur:

Projeler-30 Eylül 2022 dönemi	- İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler/avanslar	Toplam
Referans Kartal Loca	711.526	84.116	--	795.642
Referans Beylikdüzü	579.765	282.669	--	862.434
Referans Kartal Towers Projesi	93.467	--	--	93.467
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	205	--	--	205
Referans Bahçeşehir Projesi	55.699	--	--	55.699
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi	--	--	50.000	50.000
Referans Başakşehir Projesi	13.480	--	--	13.480
Kütahya Şeker Tesis Projesi	--	--	1.174	1.174
Referans Kordonboyu Projesi	1.324	--	--	1.324
Referans Güneşli Projesi	1.694	--	--	1.694
Sapphire Projesi	1.193	--	--	1.193
Diğer	8.581	--	--	8.581
Toplam	1.466.934	366.785	51.174	1.884.893

Projeler-31 Aralık 2021 dönemi	- İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler/avanslar	Toplam
Referans Bahçeşehir Projesi	390.247	208.893	--	599.140
Referans Kartal Loca Projesi	222.196	--	--	222.196
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	141.630	--	--	141.630
Referans Başakşehir Projesi	106.653	--	--	106.653
Referans Kartal Towers Projesi	51.528	--	--	51.528
Referans Kordonboyu Projesi	8.151	--	--	8.151
Referans Güneşli Projesi	2.497	--	--	2.497
Referans Bakırköy Projesi	1.759	--	--	1.759
Sapphire Projesi	837	--	--	837
Kütahya Şeker Tesis Projesi	--	--	419	419
Diğer	630	41	--	671
Toplam	926.128	208.934	419	1.135.481
Toplam uzun dönem	--	--	--	--
Toplam ertelenmiş gelirler	926.128	208.934	419	1.135.481

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. Devam Eden Yatırımlar

Bitlis İplik Fabrikası

Kiler Tekstil, Bitlis’te 200.000 metrekare arazi üzerinde faaliyet gösterecek 40.000 metrekare alan büyüklüğünde olması hedeflenen iplik üretim tesis yatırımlarına 2022 yılının ilk yarısında başlamıştır. Bu amaçla, tesisin kurulacağı arazi satın alımı gerçekleştirilmiş, iplik makineleri, bobin ve iklimlendirme sistemlerinin satın alınmasına yönelik ön ödemeler yapılmış ve söz konusu yatırım teşvikine ilişkin süreçler tamamlanmıştır.

Bitlis İplik Fabrikasının mekanik ve elektrik süreçleri haricinde 2022 sene sonuna kadar inşaat sürecinin tamamlanması planlanmakta olup, makine-ekipman siparişlerinde tedarikçilerle yapılan görüşmelerimize istinaden 2025 senesinin başı olarak planladığımız üretime başlama hedefimizi daha erkene getirme imkanımız da olacaktır.

7. Fiyat Tespit Raporundaki Temel Varsayımlar ve Gerçekleşmelere İlişkin Değerlendirmeler

İnşaat sektöründe hareketliliğin yaşandığı ve arttığı 2022 yılı 3. yarıyılı da dikkate alındığında Biskon Yapı ile ilgili değerlemenin 2022 sene sonunda yapılması daha sağlıklı olacaktır.

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	FTR Tarihli Piyasa Değeri	FTR Tarihli Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Cari Piyasa Değeri	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.395.000.000	1.534.500.000	821.571.300	3.878.100.000	2.076.491.115
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	108.000.000	1.305.720.000	439.374.780	1.952.640.000	656.982.000
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	46.000.000	1.447.160.000	412.006.452	2.451.800.000	698.130.915
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	67.000.000	6.103.700.000	2.441.480.000	11.993.000.000	4.797.200.000
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI			4.114.432.532		8.228.804.030
Biskon Yapı A.Ş.	100.000.000	1.033.233.854	568.278.620		568.278.620
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.	1.000.000	1.000.000	500.000		500.000
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti.	7.800.000	7.800.000	4.680.000		4.680.000
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	2.000.000	2.000.000	1.600.000		1.600.000
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	15.000.000	15.000.000	12.000.000		12.000.000
TOPLAM Yatırımların Değeri			4.701.491.152		8.815.862.650
Nakit (+)			67.882.000		62.134.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		218.370.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		--
Diğer Aktifler (+)			46.022.000		125.159.000
Diğer Yükümlülükler (-)			79.892.000		184.230.000
Toplam NAD			5.276.476.320		9.037.295.650

Saygılarımızla,

Kiler Holding A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite