



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2022 yılı Yıllık 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. (“Tacirler Yatırım”) tarafından düzenlenen fiyat tespit raporu 23 Haziran 2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”)’nda yayımlanmıştır. Ayrıca, Tacirler Yatırım, ek değerlendirme kapsamında 6 Şubat 2023 tarihinde “Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme Raporu- I”’i kendi web sitesinde yayımlamıştır. 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 (Tam TL) olarak hesaplanmakta olup en yakın fiyat adımı olan 7,10 TL’ye yuvarlanarak Kiler Holding için bir payın değeri 7,10 TL (Tam TL) olarak belirlenmiştir.

Kiler Holding Pay Başına Halka Arz Fiyatı Hesaplaması (Tam 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 (Tüm rakamlar tam TL olarak sunulmuştur) Kiler Holding için değerlemede dikkate alınan varlıklar ile birlikte bu varlıklar için yapılan değerleme 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 Çarşu 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 Yükümlölükler (-)						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 bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022 tarihli konsolide gelir tablosu ile yine bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022 tarihli konsolide gelir tablolarında gerçekleşen rakamlar üzerinden karşılaştırma yapılması mümkün olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kiler Holding konsolide FAVÖK	01.01- 31.12.2022 (A)	01.01- 31.12.2021 (B)	D=A/B-1
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	2.272.399	993.752	%129
Satışların maliyeti (-)	(1.356.040)	(641.888)	%111
Brüt kar /(zarar)	916.359	351.864	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(70.822)	(38.413)	%84
Genel yönetim giderleri (-)	(110.920)	(44.373)	%150
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	870.960	351.522	%148
Faaliyet karı / (zararı)	1.605.577	620.600	
Amortisman ve İtfa giderleri	7.100	4.299	
FAVÖK/(EBITDA)	1.612.677	624.899	
BRÜT KAR/HASILAT	%40	%35	
FAVÖK/HASILAT	%71	%63	
FAALİYET GİDERLERİ/HASILAT (-)	%8	%8	

2021 yılı hesap dönemi itibarıyla 993.752 TL seviyelerinde gerçekleşen hasılat rakamları seviyesi 2022 yılı cari dönemde 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 2.272.399'a ulaşmıştır. Özellikle İhlas Marmara-4 projesi kapsamındaki hasılat paylaşım karşılığında gerçekleşen arsa satışında karlılıkların yüksek olması 2022 dönemi yıllık brüt kâr marjı ile FAVÖK marjının yüksek seyretmesine imkan hazırlamıştır. Pazarlama ve satış faaliyet giderlerinin 2022 ve 2021 dönemi yıllık performansları incelendiğinde, toplam konsolide satış hacminin %3-4'ü seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Genel yönetim

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

giderlerini de dahil ederek toplam faaliyet giderlerinin satışlara dikey oranlamasına bakıldığında ise 2022 yıllık sonuçlarda, %8 seviyelerinde gerçekleştiğini görebilmekteyiz.

2022 mali takvimi kapsamında, Grup konsolide seviyede operasyonel ve finansal performans hedeflerine uygun bir faaliyet dönemi geçirmiş olup, brüt kar marjı, net karlılık anlamında kilit rasyolarını önceki seneye göre iyileştirmiştir. Cari dönemde Ümraniye projesi için kullanılan 3 yıl vadeli 400.000 TL yatırım finansmanına rağmen likitidite pozisyonunu da oldukça iyi seviyede kalmıştır. Bunların yanında kredi derecelendirme kuruluşu JCR Eurasia Rating, SPK Seri VIII, No. 51 sayılı Esaslar Tebliği’nin 26. maddesi’ne uygun olarak hazırladığı 31 Ocak 2023 tarihli kredi derecelendirme çalışmasına ilişkin bildirim formunda, Şirket’in uzun vadeli ulusal kredi notunu “AA (tr)”, kısa vadeli ulusal kredi notunu “J1+ (tr)” ve görünümünü “Durağan” olarak belirlemiştir. Aynı zamanda yine bu formda, Şirket’in uzun vadeli uluslararası yabancı ve yerel para cinsinden not ve görünümünü “BB/Negatif” olarak belirlemiştir.

Aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak 2 dönem proje hasılat ve maliyetleri, konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar bazında ayrıca sunulmuştur.

31.12.2022	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	2.251.581	20.818	2.272.399
Satışların maliyeti	(1.353.572)	(2.468)	(1.356.040)
Brüt kar	898.009	18.350	916.359

31.12.2021	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	967.698	26.054	993.752
Satışların maliyeti	(624.618)	(17.270)	(641.888)
Brüt kar	343.080	8.784	351.864

(*) 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 hasılatlardan oluşan ticari alacak bakiyeleri ise takip eden dönemlerde ilgili şirketlerden tahsil edilmektedir.

1 OCAK 2022 - 31 ARALIK 2022 ---- ŞİRKET VE BÖLÜM BAZINDA İNŞAAT GELİRLERİ									
Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Kiler Holding	Eliminasyon öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide İnşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Bahçeşehir Projesi(1)	İstanbul	631.779	6.382	--	638.161	--	638.161	(365.721)	272.440
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	207.543	--	--	207.543	--	207.543	--	207.543
Referans Kartal Towers Projesi(1)	İstanbul	138.036	1.338	--	139.374	--	139.374	(54.855)	84.519
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (1)	İstanbul	--	--	15.810	15.810	--	15.810	(2.995)	12.815
Bitlis Konukevi Projesi	İstanbul	--	17.225	--	17.225	--	17.225	(16.924)	301
Referans Güneşli Projesi	İstanbul	--	15.708	--	15.708	--	15.708	(14.723)	985
Kartal Loca Projesi (6)	İstanbul	--	152.269	--	152.269	(152.269)	--	--	--
Beylikdüzü Projesi (6)	İstanbul	--	247.891	--	247.891	(247.891)	--	--	--
Sultangazi Projesi (5)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	(2.226)	(2.226)
Elazığ Projesi (5)	Elazığ	--	2.471	--	2.471	--	2.471	(2.116)	355
Kütahya Şeker Projesi	Kütahya	--	9.183	--	9.183	--	9.183	(9.028)	155
Referans Başakşehir Projesi (1)	İstanbul	18.035	--	--	18.035	--	18.035	(18.463)	(428)
Konut/Ticari Birim Satışı		995.393	452.467	15.810	1.463.670	(400.160)	1.063.510	(487.051)	576.459
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	29.160	--	3.693	32.853	--	32.853	--	32.853
Sapphire Rezidans	İstanbul	763	--	--	763	--	763	--	763
Zonguldak AVM	Zonguldak	4.037	--	--	4.037	--	4.037	(1.840)	2.197
Diğer kira gelirleri	İstanbul	539	19.156	4.380	24.075	(2.842)	21.233	--	21.233
Gayrimenkul kira gelirleri		34.499	19.156	8.073	61.728	(2.842)	58.886	(1.840)	57.046
Dağıtım hat bölgesi inşaat ve tadilat projesi (7)	Erzurum	--	872.875	--	872.875	17.638	890.513	(649.652)	240.861
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman	--	234.254	--	234.254	--	234.254	(210.615)	23.639
Teknik danışmanlık (4)	İstanbul	--	3.576	--	3.576	--	3.576	--	3.576
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	842	--	842	--	842	(4.414)	(3.572)
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	1.111.547	--	1.111.547	17.638	1.129.185	(864.681)	264.504
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		1.029.892	1.583.170	23.883	2.636.945	(385.364)	2.251.581	(1.353.572)	898.009

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

1 OCAK 2021 - 31 ARALIK 2021 — ŞİRKET VE BÖLÜM BAZINDA İNŞAAT GELİRLERİ										
Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Kiler Holding	DTM Enerji	Eliminasyon öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide İnşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Başakşehir Projesi (1)	İstanbul	216.593	4.616	--	--	221.209	(4.616)	216.593	(143.502)	73.091
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	134.654	--	--	--	134.654	--	134.654	(11.940)	122.714
Referans Kartal Towers Projesi(1)	İstanbul	127.858	1.291	--	--	129.149	--	129.149	(97.602)	31.547
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (1)	İstanbul	21.446	--	29.128	--	50.574	--	50.574	(15.474)	35.100
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi (8)	İstanbul	1.373	--	--	--	1.373	--	1.373	(339)	1.034
Referans Bakırköy Projesi	İstanbul	--	1.600	--	--	1.600	--	1.600	--	1.600
Referans Güneşli Projesi	İstanbul	--	691	--	--	691	--	691	(7.673)	(6.982)
Konut/Ticari Birim Satışı		501.924	8.198	29.128	--	539.250	(4.616)	534.634	(276.530)	258.104
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	19.101	--	460	--	19.561	--	19.561	--	19.561
Sapphire Rezidans	İstanbul	509	2.256	--	--	2.765	--	2.765	--	2.765
Zonguldak AVM	Zonguldak	2.153	--	--	--	2.153	--	2.153	--	2.153
Diğer kira gelirleri	İstanbul	506	9.330	1.699	--	11.535	--	11.535	--	11.535
Gayrimenkul kira gelirleri		22.269	11.586	2.159	--	36.014	--	36.014	--	36.014
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman	--	146.040	--	--	146.040	--	146.040	(133.075)	12.965
Dağıtım hat bölgesi inşaat ve tadilat projeleri (7)	Erzurum	--	--	--	258.687	258.687	(35.679)	223.008	(195.161)	27.847
Cizre Projesi (5)	Şırnak	--	6.663	--	--	6.663	--	6.663	--	6.663
Sultangazi Projesi (5)	İstanbul	--	5.680	--	--	5.680	--	5.680	(4.493)	1.187
Kartal Loca Projesi (6)	İstanbul	--	148.430	--	--	148.430	(148.430)	--	--	--
Beylikdüzü Projesi (6)	İstanbul	--	31.793	--	--	31.793	(31.793)	--	--	--
Kütahya Şeker Projesi	Kütahya	--	1.494	--	--	1.494	--	1.494	(1.465)	29
İhlas Marmara 4 Projesi (4)	İstanbul	--	14.165	--	--	14.165	--	14.165	--	14.165
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	10.903	--	--	10.903	(10.903)	--	(13.894)	(13.894)
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	365.168	--	258.687	623.855	(226.805)	397.050	(348.088)	48.962
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		524.193	384.952	31.287	258.687	1.199.119	(231.421)	967.698	(624.618)	343.080

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

- (1) Referans Kartal Towers Projesi, Referans Kordonboyu Projesi ve Referans Başakşehir Projesi’nden sonra Referans Bahçeşehir Projesi 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. 2022 yılı son çeyreğinde ana yüklenici Demce - İntekar Karaman İş Ortaklığı arasında, ana yüklenicinin taraf olduğu taahhüt işlerinde, istasyon yolları, emniyet tünelleri ve muhtelif yerlere sanat yapıları yapım işi kapsamında “alt yüklenici yapım işi sözleşmesi” (Bundan sonra “Karaman hızlı tren projesi-2” olarak anılabilir) imzalanmış olup, proje kapsamında malzeme alımları da dahil yapım destek hizmetleri sağlanacaktır.
- (3) Doluluk oranları pandemi etkisinin de azalmasıyla birlikte 2021’de başlayan yükseliş, 2022’de artış ivmesi devam ettirmiştir.
- (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, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilgili proje kapsamında, Biskon Yapı, grup dışı yüklenici firmaya inşaat süreçlerinde 2.551 TL (2021: 14.165 TL) tutarında teknik danışmanlık hizmetlerinde bulunmuştur. İlave olarak, ilişkili taraflardan Gülkar Anonim Şirketi’ne de 1.025 TL tutarında destek hizmet sağlanmıştır.
- (5) Geçici kabulleri tamamlanan projelere ilişkin olarak, karşı idari kurumun kabul ederek yansıtma yapılan ve/veya katlanılan ek inşaat masraflarıdır.
- (6) Referans Loca Projesi ve Referans Beylikdüzü Projesi’nin ana taahhüt firması Biskon Yapı olup, bireysel finansal tablolarında gösterilen devam eden inşaat süreçlerinde kesilen hakediş ve malzeme yansıtmaları 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	Bağımsız denetimden geçmiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2021	
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	175.343	937.154	%(81)
Finansal yatırımlar	2.257.038	345.287	%554
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	267.850	74.868	%258
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.114.899	307.323	%263
Diğer alacaklar			
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	334	5.475	%(94)
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18.328	1.586	%1056
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	5.225	--	
Stoklar	2.964.083	1.009.331	%194
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	--	--	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	470.746	107.039	%340
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	35.158	2.830	%1142
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	155.692	74.296	%110
Toplam dönen varlıklar	7.464.696	2.865.189	%161
Duran varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler uzun	73.333	--	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.941.764	1.019.524	%90
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.254.628	1.082.348	%201
Maddi duran varlıklar	317.226	20.611	%1439
Maddi olmayan duran varlıklar	687	337	%104
Ertelenmiş vergi varlığı	54.314	--	
Toplam duran varlıklar	5.641.952	2.122.820	%166
Toplam varlıklar	13.106.648	4.988.009	%163

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

Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	257	194
Banka		
-Vadeli hesaplar	2.622	243.734
-Vadesiz TL hesaplar	46.104	12.238
-Vadesiz YP hesaplar	125.947	634.142
-Bloke hesaplar	413	46.846
Nakit ve nakit benzerleri	175.343	937.154
Bloke hesaplar (-)	(413)	(46.846)
Nakit akış tablosu	174.930	890.308

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Ocak 2023 içinde olup, ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %12-20; %1-2,5 ve %1-2,5’dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Ocak 2022 içinde olup ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %15-20; %1-2,5 ve %1-2,5’dir.

Finansal yatırımlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal yatırımlar seviyesinde artışın en önemli 3 nedeni, (i) Grup’un hisse senedi ağırlıklı fonlarında 2022 yılı içinde gerçekleşen değer artış kazançları, (ii) cari dönem içinde Grup’un nakit fazla pozisyonunu hisse senedi ağırlıklı yatırım fonlarında değerlendirmeye başlaması ile (iii) önceki yıllarda döviz hesaplarında takip edilen tutarların teşvikli bir yatırım enstrümanı olan kur korumalı mevduat hesaplarına yönlendirilmesi olarak sayılabilir. Hisse senedi ağırlıklı fonlarda Borsa İstanbul’da da işlem gören senet sepetinin 2022 yılı içinde gerçekleşen yükselen ivmesi ile birlikte önemli bir değer artışı gösterdiği görülmüştür.

	31.12.2022	31.12.2021
Hisse senedi ağırlıklı yatırım fonları	1.038.019	313.103
Kur korumalı mevduat yatırımları ²	651.399	--
Diğer fonlar	567.620	21.212
Gümüş	--	10.972
	2.257.038	345.287

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.

² Kur korumalı mevduat hesaplarının 88.393 TL tutarındaki kısmı üzerinde kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine blokaj konulmuştur.

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

Ticari alacaklar

Konsolide ticari alacaklar seviyesindeki %262 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	31.12.2022	31.12.2021
Alıcılar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	267.850	74.868
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.010.750	334.219
Alacak senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	111.712	148.951
	1.390.312	558.038
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri reeskont gideri	--	(8.369)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(7.563)	(167.478)
	1.382.749	382.191

31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, şüpheli ticari alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	167.478	4.184
Dönem içerisinde ayrılan sözleşme tazminat karşılığı (1)	--	161.422
Konusu kalmayan karşılık (iptal)	(1.467)	--
Konusu kalmayan karşılık (tahsilat) (1)	(20.500)	--
Dönem içinde silinen karşılıklar (1)	(140.922)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	2.974	1.872
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	7.563	167.478

(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 cari dönem içinde kar veya zarar ile ilişkilendirilmiştir. Ayrıca, 25 Ağustos 2022 tarihinde, Kiler GYO ve Biskon Yapı ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ve bu ortak girişimin ortakları arasında yapılan hukuki uyuşmazlıklarda ihtiyari arabuluculuk anlaşma belgesine istinaden, Grup’un şüpheli ticari alacaklar ve bu alacaklara ilişkin karşılık hesaplarından 140.922 TL tutarındaki bakiye de konusu kalmadığı için kayıtlardan karşılıklı olarak silinmiştir.

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

Stoklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %194 civarında artış gösteren stokların tamamlanan, yapım aşamasında ve henüz üzerinde proje geliştirilmesi tasarlanan projeler bazında detayları da aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2022	31.12.2021
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	2.909.315	878.899
Tamamlanan konutlar	54.768	89.280
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	--	41.152
	2.964.083	1.009.331

Tamamlanan konutlar	31.12.2022	31.12.2021
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	28.212	--
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (8)	10.838	--
Referans Kartal Towers Projesi	8.974	49.537
Referans Başakşehir Projesi	5.332	21.921
Referans Kordonboyu Projesi	1.236	4.230
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	176	58
Referans Güneşli Projesi	--	13.534
	54.768	89.280

Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	31.12.2022	31.12.2021
Marmaris arsası (11)	--	36.020
Beylikdüzü E-5 yanı arsa (11)	--	5.132
	--	41.152

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	31.12.2022	31.12.2021
Referans Kemerburgaz Projesi (2)	635.302	--
Referans Beylikdüzü Projesi (5)	510.489	130.375
Referans Kartal Loca Projesi (5)	467.868	181.309
Referans Ümraniye Projesi (9)	444.175	--
Referans Halkalı Projesi (10) (12)	339.255	--
Elektrik dağıtım alt yapı projeleri (6)	194.453	53.241
Pendik Dolayoba Projesi (3)	166.427	--
Beşiktaş Abbasağa Projesi (4)	151.346	102.603
Hızlı tren projeleri (7)	--	43.362
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (8)	--	1.566
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	--	366.443
Toplam	2.909.315	878.899

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

- (1) İlgili projelerde katılan maliyetler, inşaat safhaları nedeniyle Grup yönetimi tarafından 2021 yılı sonu itibarıyla “yapım aşamasındaki inşaat projeleri” altında sınıflanırken, projelerdeki ilerlemelere istinaden 2022 yılı içinde “tamamlanan konutlar” altında takip edilmeye başlanmıştır. Referans Bahçeşehir Projesi’ne ilişkin teslimler 2022 yılının ilk çeyrek döneminde başlamış olup, henüz teslimi gerçekleştirilmemiş olan konutlar tamamlanan konutlar içinde gösterilmiştir.
- (2) 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 parsele 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 İş” 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 Parselde bulunan taşınmaza ilişkin ASKGP İş ihalesi Kiler GYO tarafından verilen en uygun teklif ile kazanılmıştır.
- (5) 2021 yılının ikinci yarısında, Biskon Yapı’nın ana yüklenici olduğu Referans Loca-1 Projesi ve Loca-2 Projesi ile Referans Beylikdüzü Projesi’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 artırım sürecinde sermaye artırım 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.
- (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.
- (8) 25 Ağustos 2022 tarihinde, Kiler GYO ve Biskon Yapı ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ve bu ortak girişimim ortakları arasında yapılan hukuki uyumsuzluklarda 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. 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 satışı karşılığı şirket payı gelir oranı olarak %50 ve arsa satışı karşılığı asgari şirket payı geliri olarak 1.781.000 TL ile en yüksek teklif Kiler GYO tarafından verilmiştir. 7 Kasım 2022 tarihinde, %99 Kiler GYO ve %1 Biskon Yapı ortaklığında kurulan Ümraniye Projesi İş Ortaklığı, Emlak Konut ile ihaleye konu taahhüt işi sözleşme imzasını ise 14 Kasım 2022 tarihinde gerçekleştirmiştir.
- (10) 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.
- (11) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ilgili arsalar üzerinde kısa vadede proje geliştirilmesi öngörülmemekte olup, güncel kullanım amacı gereği dipnot 13’te görüleceği üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma yapılmıştır.
- (12) III-48.1 sayılı tebliğin 22. maddesinin 1. fıkrası (k) bendine istinaden, Referans Halkalı Projesi ile ilgili olarak finansal tabloların hazırlandığı dönemi takip eden 2 yıl içerisindeki toplam 182.596 TL tutarındaki taksit ödemeleri stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

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

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %408 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar		
İnşaat projeleri için verilen tedarikçi avansları (1)	228.197	106.053
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	158.736	--
Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları (4)	70.497	--
Ertelenen yatırım harcamaları (6)	11.798	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	1.518	986
	470.746	107.039
Peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021
Duran varlıklar		
Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları (3)	67.344	--
Çatı ges harcama avansları (5)	5.989	--
	73.333	--
Toplam peşin ödenmiş giderler	544.079	107.039

(1) Esas olarak, Referans Beylikdüzü Projesi ile Referans Loca-1 Projesi ve Loca-2 Projesi 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) Cari dönemde 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. Ağırlıklı olarak, 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. Aynı zamanda, arazi güneş enerjisi sistemi fizibilite de devam etmektedir.

(6) Ağırlıklı olarak, elektrik dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren DTM Enerji'ye devam eden taahhüt projelerine istinaden çalışılan alt yüklenici konumundaki mal ve hizmet tedarikçi firmaları tarafından mal ve hizmet teslimi öncesinde düzenlenen maliyet yansımalarıdır.

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %91 civarında artış gösteren Grup’un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 919.933 TL tutarındaki artışın önemli bir kısmı 348.780 TL ve 369.007 TL olarak sırasıyla Doğu Aras ve Şeker Gayrimenkul iştiraklerinin 2022 cari dönem yıllık performanslarından sağlanmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2021
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	1.941.764	1.019.524
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(9.013)	(6.706)
	1.932.751	1.012.818

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

	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	--	(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 (değerleme)	--	--	87.811	--	43.224	878	131.913
Diğer kapsamlı gelir etkisi (aktüeryal etki)	--	--	(1.090)	(174)	(1.035)	--	(2.299)
Halka arza konu edilen payların defter değeri (B)	--	--	(39.908)	--	--	--	(39.908)
Temettü ödemesi, nakit	--	(65.746)	--	--	--	--	(65.746)
Sermaye taahhüt ödemesi	--	--	--	--	--	25	25
Dönem karı (zararı)	(2.307)	348.780	117.942	369.007	37.800	(262)	870.960
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(9.013)	842.481	346.531	574.499	204.377	641	1.959.516
Grup içi eliminasyon	--	(26.765)	--	--	--	--	(26.765)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(9.013)	--	--	--	--	--	(9.013)
	--	815.716	346.531	574.499	204.377	641	1.941.764

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	31.12.2021	
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli kredilerin kısaya düşen kısmı	129.128	17.204	%651
Ticari borçlar	--		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15.974	4.898	%226
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	356.940	211.216	%69
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	28.798	16.383	%76
Diğer borçlar	--		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	57.258	1.967	%2811
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	27.875	2.557	%990
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	216.321	--	
Dönem vergisi yükümlülüğü	14.365	19.056	%(25)
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	31.435	419	%7402
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	2.792.404	1.135.062	%146
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	2.956	1.686	%75
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	33	%(100)
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	3.673.454	1.410.481	%160
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeye düşen kısmı			
- Banka kredileri uzun	278.752	3.373	%8164
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	153	%(100)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	9.013	6.706	%34
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16.913	5.452	%210
- Diğer karşılıklar	34.253	30.350	%13
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	111.135	30.222	%268
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	450.066	76.256	%490
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	650.000	650.000	--
Hisse senedi ihraç primleri	74.953	76.083	%(1)
Yeniden değerlendirme artış fonu	376.669	182.522	%106
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(4.513)	59	%(7749)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	875.893	164.202	%433
Diğer yedekler	126.500	--	
Geçmiş yıllar karları	728.532	227.462	%220
Net dönem karı	2.886.338	1.212.761	%138
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	5.714.372	2.513.089	%127
Kontrol gücü olmayan paylar	3.268.756	988.183	%231
Özkaynaklar	8.983.128	3.501.272	%157
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	13.106.648	4.988.009	%163

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

Ticari borçlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %73 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	31.12.2022	31.12.2021
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar (dipnot 26)	15.974	4.898
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	278.178	129.690
Diğer ticari borçlar	4.684	15.809
Borç senetleri	--	--
-İlişkili olmayan taraflara borç senetleri	74.302	65.804
	373.138	216.201
-İlişkili olmayan taraflara borç senetleri reeskont geliri	(224)	(87)
	372.914	216.114

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %149 civarında artış gösteren ertelenmiş gelirlerin 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (1)	2.072.165	926.128
Gelecek aylara ait gelirler (2)	720.239	208.934
İlişkili olan taraflara ilişkin ertelenmiş gelirler	31.435	419
	2.823.839	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:

	İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili olan taraflara ilişkin ertelenmiş gelirler/avanslar	Toplam
Referans Beylikdüzü Projesi	1.075.846	438.890	--	1.514.736
Referans Kartal Loca Projesi	832.420	270.275	--	1.102.695
Referans Kartal Towers Projesi	79.900	--	--	79.900
Hızlı tren projesi	59.882	--	--	59.882
Dağıtım hat bölgesi inşaat ve tadilat projeleri	--	--	30.931	30.931
Referans Bahçeşehir Projesi	13.991	--	--	13.991
Tedarikçi fiyat farkları (1)	--	11.074	--	11.074
Referans Güneşli Projesi	2.484	--	--	2.484
Referans Başakşehir Projesi	2.343	--	--	2.343
Kütahya Şeker Tesis Projesi	--	--	504	504
Referans Kordonboyu Projesi	358	--	--	358
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	229	--	--	229
Diğer	4.712	--	--	4.712
	2.072.165	720.239	31.435	2.823.839

	İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili taraflara ilişkin ertelenmiş gelirler	Toplam
Referans Bahçeşehir Projesi	390.247	208.893	--	599.140
Referans Kartal Loca Projesi	222.196	--	--	222.196
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi	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
Kütahya Şeker Tesis Projesi	--	--	419	419
Diğer	1.467	41	--	1.508
	926.128	208.934	419	1.135.481

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, devam eden inşaat projeleri ile ilgili müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıda sunulmuştur:

	Hızlı tren projesi (1)	Dağıtım hat bölgesi tesis yapım projeleri (2)	Toplam
Alınanavans ödemeleri/faturalamalar	265.139	68.582	333.721
Gerçekleşen hakedişler	(54.504)	(62.896)	(117.400)
	210.635	5.686	216.321

(1) 2022 yılı son çeyreğinde ana yüklenici Demce - İntekar Karaman İş Ortaklığı arasında, ana yüklenicinin taraf olduğu taahhüt işlerinde, istasyon yolları, emniyet tünelleri ve muhtelif yerlere sanat yapıları yapım işi kapsamında “alt yüklenici yapım işi sözleşmesi” imzalanmış olup, proje kapsamında malzeme alımları da dahil yapım destek hizmetleri sağlanacaktır.

(2) 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.

6. Devam Eden Yatırımlar**Bitlis İplik Fabrikası**

Kiler Tekstil’in T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan 17.03.2022 ve 534353 sayılı yatırım teşvik belgesi kapsamında, güncel fizibilite çalışmaları ile paralel olarak aşağıdaki yatırımları yapması ve finansman modelini kullanması öngörülmekte olup, Kiler Tekstil’in 2022/05 sayılı ve 18.03.2022 tarihli yönetim kurulu kararında fizibilite çalışmalarının ilk taslağı ilderleyen toplantılarda değerlendirme yapılmak üzere onaylanmıştır.

Kiler Tekstil, Bitlis ili, 336 ada, 7 parsel adresinde 200.000 m2 arazi üzerinde, 40.000 m2 kapalı alanda iplik imalatı konusunda yatırım yapmayı planlanmaktadır. Hedeflenen günlük ring iplik (ring iplik, pamuğun uzun elyaflarından üretilen iplik türüdür) kapasitesi Ne 30/1 penye compact (liflerin birbirine daha sık bağlandığı iplik modelidir) için 37.395 kg olması hedeflenmektedir. Hedeflenen günlük open end iplik (open end iplik, pamuğun kısa elyaflarından üretilen iplik türüdür) kapasitesi Ne 30/1 için 13.050 kg’dır. Günlük hedef toplam üretim kapasitesi 50.445 kg’dır. Günlük tüketilecek pamuk hammaddesinin yaklaşık 65.883 kg olacağı öngörülmektedir. Kiler Tekstil, kaliteli mal üretebilmek, seri bir imalat yapabilmek ve özellikle yurtdışı rakipleri ile rekabet edebilmek için son teknoloji makineler alma kararı vermiştir. Bununla birlikte ortalama 3 vardiya halinde 400-450 kişi istihdam sağlanarak bölge ekonomisine katkıda bulunmak öncelikli hedeflerindendir.

Bitlis İplik Fabrikasının mekanik ve elektrik süreçleri haricinde 2022 sene sonuna kadar inşaat sürecinin önemli bir kısmı tamamlanmış olup, 2023 yıl içerisinde inşaatın tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca makine-ekipman siparişlerinde tedarikçilerle yapılan görüşmelere istinaden 2025 senesinin başı olarak planladığımız üretime başlama hedefimizi daha erkene getirme imkanımız da olacaktır.

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

Kiler Tekstil bu amaçla, tesisin kurulacağı arazi satın almasını gerçekleştirmiş, iplik makinaları, bobin ve iklimlendirme sistemlerinin satın alınmasına yönelik ön ödemeleri yapmış ve söz konusu yatırım teşvikine ilişkin süreçleri tamamlamıştır.

Ana maliyet kalemleri	USD Toplam	Maliyet Dağılımı
Arsa Bina	1.700.000	2%
İnşaat Maliyeti	25.300.000	34%
İthal Makine Ekipman	36.000.000	48%
Yerel Makine Ekipman	12.000.000	16%
Toplam maliyet	75.000.000	100%

Toplam yatırım maliyet, bütçelenen (USD)	75.000.000	Kaynak Dağılımı
Planlanan yabancı kaynak katılımı	52.500.000	70%
Planlanan özkaynak katılımı	22.500.000	30%
Borç-Özkaynak Oranı, Planlanan	%70-%30	100%

Kiler Tekstil’in T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan 17.03.2022 ve 534353 sayılı yatırım teşvik belgesinde, 19.11.2022 tarihli tadil ile birlikte teşvike konu sabit yatırım tutarı 1.163.620 TL olarak revize edilmiştir. 2023 yılında devam eden yatırım harcamaları ile birlikte yatırım teşvik belgesi güncellenme başvurusu yapılmış olup, 3 Mart 2023 tarihinde revize edilen 300.000 TL arazi ve bina harcamaları ile birlikte toplam yatırım harcama bütçesi 1.373.620 TL tutarına ulaşmıştır.

GES yatırımları

2022 yılında Kiler Holding’in %50 pay oranı ile iştirak ettiği Global Anadolu Enerji, ağırlıklı olarak Doğu Anadolu bölgesinde ve GES projeleri geliştirmek üzere enerji sektöründe faaliyet gösterecek ve halihazırda bölgedeki yatırım fırsatlarını araştıran diğer bir yatırımı olacaktır. Bölgede GES projeleri kapsamında başvuru yapan ve/veya yatırım süreçleri devam eden firmalar ile temaslar ve iş birlikleri, Global Anadolu Enerji ve diğer Kiler Grup Şirketleri üzerinden yapılmakta olup, ticari olarak uygun olan projelere yatırımlara başlanması düşünülmektedir. 2023 yıl sonuna kadar ağırlıklı olarak Doğu Anadolu bölgesinde önemli bir enerji yatırım yapılması hedeflenmektedir. 08.04.2022 tarihinde kurulan Global Anadolu Enerji’de yapılacak yatırımlara istinaden özellikle 2022 yılının ikinci yarısında Kiler Grubu tarafından özkaynak finansman sürecinin de başlaması öngörülmektedir. 2022 yılı son çeyreğinde Holding %24 oranındaki hissesini gerçek kişi ortaklara devrederek, Global Anadolu şirketi üzerindeki ortaklık payı %26 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

Ön-lisans başvuruları

Biskon Yapı ayrıca ağırlıklı olarak bağlı ortaklığı Kiler Tekstil ve Enerji üzerinden orta vadede enerji üretim/depolama alanında yatırım yapılmasını planlamaktadır. Bu amaçla esas sözleşmesini de buna göre 2022 yılı son çeyreğinde tadil eden Kiler Tekstil ve Enerji, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’ndan (“EPDK”) 2022 Kasım ayı içinde toplamda 750 mwh enerji kapasitesine sahip 6 adet elektrik piyasası ön lisans başvurusunda bulunmuş olup aşağıdaki tablo başvuruda bulunan ön lisans projelerine ilişkin detaylara yer verilmiştir.

Talep No	Barkod No	Proje İsmi	Bölge	Başvuru Tarihi	Lisans	Tipi	MWh
TLP-01337081	BSD2J7842Z	Diyarbakır 3 TM	DİYARBAKIR EĞİL	22-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	150
TLP-01337063	BSF2JZFAR3	Ardahan Yeni TM	ARDAHAN ÇILDIR ŞİİRT	22-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	150
TLP-01336445	BSN2VLT8A2	Şiirt 2 TM	CEVİRMETEPE	19-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	150
TLP-01336432	BSP2V6CR12	Aşağıkale Köy TM	MUŞ EĞİRMEÇ	19-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	150
TLP-01336402	BSD2VLHJ32	Adilcevaz TM	BİTLİS AKÇIRA	19-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	50
TLP-01336373	BSM2VL5P03	Adilcevaz TM	BİTLİS CANAKYAYLA	19-11-22	Elektrik Piyasası Önlisans	GES	100

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

7. Fiyat Tespit Raporundaki Temel Varsayımlar ve Gerçekleşmelere İlişkin Değerlendirmeler

Kiler Holding bünyesinde bulunan ve halka açık olmayan şirketlerden sadece Biskon Yapı UDS kapsamında değerlemeye tabii tutulmuştur. Yapılan değerlendirme çalışmasında Biskon Yapı için 2022 yıl sonu finansal performansına ilişkin projeksiyonlar yer almış olup, ayrıca ek bir tahmin/projeksiyon çalışmaması yapılmamıştır. Devam eden projelerin mevcut performanslarının projeksiyonlara uygun olduğu ve yeni alınan projelerinin etkisinin de 2023 değerlendirme revizyon çalışmalarında dikkate alınmasının daha sağlıklı olacağı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte Biskon Yapı’nın 2022 yılı konsolide TFRS özkaynak değerinin aşağıdaki tabloda sunulan NAD değerine de yaklaşması, FTR raporlamasındaki değer güncelliğini koruduğunu desteklemektedir.

Kiler Holding’in paylarının değerlemesi yürütülürken halka açık olmayan diğer bağlı ortaklıkları Beyaz Çınar, Denge Reklam, KLR Elektrik ve Nuve Elektrik şirketleri UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 70.9. maddesi uyarınca, Toplama Yöntemi’ne konu edilmiş ve UDS tanımlı bir değer esaslı olan “Yatırım Bedeli” esasına dayalı olarak Kiler Holding’in bu şirketler için 31 Aralık 2021 tarihli mali tablolarında yapmış olduğu yatırım bedeli dikkate alınmıştır. Güncel durumunda işbu bağlı ortaklıklara ilişkin yatırım tutarları değişmediği için ayrıca tabloda herhangi bir revizyon yapılmamıştır.

Ayrıca değerlendirme tablolarında düzeltici kalem olarak eklenen “Nakit”, “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”, “Finansal Yatırımlar”, “Diğer Aktifler” ile Diğer Yükümlülükler” kalemler, 31 Aralık 2022 Kiler Holding konsolidasyonunda kullanılmış olan Kiler Holding bireysel mali tablo figürlerinden oluşmaktadır.

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

Bu tabloda rakamlar "Tam" olarak sunulmuştur					
Ortaklığın Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	FTR Tarihli Piyasa Değeri	FTR Tarihli Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Cari Piyasa Değeri ³	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.395.000.000	1.534.500.000	821.571.300	3.599.100.000	1.927.103.265
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	108.000.000	1.305.720.000	439.374.780	3.004.560.000	786.487.397
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	46.000.000	1.447.160.000	412.006.452	2.484.000.000	835.762.500
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	67.000.000	6.103.700.000	2.441.480.000	10.478.800.000	4.191.520.000
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI			4.114.432.532		7.740.873.162
Biskon Yapı A.Ş. ⁴	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		8.327.931.782
Nakit (+)			67.882.000		50.156.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		490.815.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		3.464.000
Diğer Aktifler (+)			46.022.000		124.906.000
Diğer Yükümlülükler (-)			79.892.000		131.932.000
Toplam NAD			5.276.476.320		8.865.340.782

³ Hesaplama konu birim fiyatlar, 14/3/2023 tarihli Borsa İstanbul Pay Piyasaları Bülteni'nden veriler temin edilmiştir. <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/477/gunluk-bulten>

⁴ 31 Aralık 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş Kiler Holding A.Ş.'nin konsolide TFRS finansal tablolarında kullanılan Biskon Yapı A.Ş. konsolide özkaynak değeri 1.037.289 TL olup, Kiler Holding A.Ş.'nin payı oranında 570.509 TL defter değerine tekabül etmektedir.

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

Saygılarımızla,
Kiler Holding A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite