



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2023 yılı 3 Aylık Ara Dönem 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 değerleme anı itibarıyla 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 Çarşı 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 ancak bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023 tarihli konsolide gelir tablosu ile yine bağımsız denetimden geçmiş 31 Mart 2022 tarihli konsolide gelir tablolarında gerçekleşen rakamlar üzerinden karşılaştırma yapılması mümkün olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kiler Holding konsolide FAVÖK	01.01- 31.03.2023 (A)	01.01- 31.03.2022 (B)	D=A/B-1
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	207.803	473.489	%(56)
Satışların maliyeti	(98.869)	(197.016)	%(50)
Brüt kar /(zarar)	108.934	276.473	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(2.296)	(35.063)	%(93)
Genel yönetim giderleri (1)	(13.428)	(15.225)	%(12)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	266.105	242.610	%10
Faaliyet karı / (zararı)	359.315	468.795	
Amortisman ve İtfa giderleri	2.996	1.375	
FAVÖK/(EBITDA)	362.311	470.170	
BRÜT KAR/HASILAT	%52	%58	
FAVÖK/HASILAT	%174	%99	
FAALİYET GİDERLERİ/HASILAT (-)	%8	%11	

(1) Grup, 2023 yılı ilk çeyreğinde Safir AVM'nin alımına istinaden 15.098 TL tutarında tapu harcı ödemesi gerçekleştirmiş olup ilgili kalem düzenlilik arz etmediğinden genel yönetim giderleri satırında bu tutar indirilerek dikkate alınmıştır.

2023 ilk çeyrek dönemi içinde, Grup konsolide seviyede operasyonel ve finansal performans hedeflerine uygun bir faaliyet dönemi geçirmiş olup, brüt kar marjı, net karlılık anlamında kilit rasyolarını hedeflenen seviyede korumayı başarmıştır. Özellikle fiziki teslim süreçleri henüz başlamayan Referans Beylikdüzü ve Referans Loca projelerinden dolayı bu döneme

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

özgü Grup yüksek konsolide ciro üretmese de likidite ve karlılık anlamında güçlü performansını devam ettirmiştir.

Pazarlama ve satış faaliyet giderlerinin 2023 ve 2022 dönemi yıllık performansları incelendiğinde, toplam konsolide satış hacminin sırasıyla %8 ve %11 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiş olup yıllık hedefin %6-7 aralığına gelmesi beklenmektedir. Bu noktada özellikle ilerleyen dönemlerde teslimlerin başlamasıyla elde edilecek inşaat gelirlerinin olumlu ve önemli bir katkısı olacağı öngörülmektedir.

2022 son çeyrekte 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. Ayrıca 10 Nisan 2023'te JCR Eurasia Rating tarafından 2022 yılsonu finansal tabloları ile gerçekleştirilen periyodik gözden geçirme sonucunda, Kiler Holding A.Ş.'nin 31.01.2023 tarihli "AA (tr)/Stabil" olan Uzun Vadeli Ulusal notu ve görünümü teyit edilmiştir.

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

1 Ocak-31 Mart 2023	İnşaat	Diğer (*)	Toplam
Satış gelirleri	201.921	5.882	207.803
Satışların maliyeti	(97.609)	(1.260)	(98.869)
Brüt kar	104.312	4.622	108.934

1 Ocak-31 Mart 2022	İnşaat	Diğer (*)	Toplam
Satış gelirleri	470.861	2.628	473.489
Satışların maliyeti	(196.691)	(325)	(197.016)
Brüt kar	274.170	2.303	276.473

(*) 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-31 MART 2023 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 Bahçeşehir (1)	İstanbul	14.444	146	--	14.590	--	14.590	(5.908)	8.682
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (İhlas Marmara) (4)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	--	--
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	11.293	9	--	11.302	--	11.302	(2.263)	9.039
Referans Kartal Kordonboyu Projesi (1)	İstanbul	827	--	--	827	--	827	(727)	100
Loca projesi (6)	İstanbul	--	25.019	--	25.019	(25.019)	--	--	--
Beylikdüzü projesi (6)	İstanbul	--	69.434	--	69.434	(69.434)	--	--	--
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	152	--	--	152	--	152	--	152
Konut/Ticari Birim Satışı		26.716	94.608	--	121.324	(94.453)	26.871	(8.898)	17.973
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	10.530	--	2.352	12.882	--	12.882	--	12.882
Sapphire AVM ve Seyir Terası (9)	İstanbul	8.547	--	--	8.547	--	8.547	--	8.547
Bahçelievler İş Merkezi (10)	İstanbul	1.015	--	--	1.015	--	1.015	--	1.015
Sapphire Rezidans (6)	İstanbul	258	--	--	258	--	258	--	258
Zonguldak AVM (8)	Zonguldak	1.482	--	--	1.482	--	1.482	--	1.482
Diğer kira gelirleri	İstanbul	145	3.218	388	3.751	--	3.751	--	3.751
Gayrimenkul kira gelirleri		21.977	3.218	2.740	27.935	--	27.935	--	27.935
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi (7)	Erzurum	--	85.654	--	85.654	2.197	87.851	(40.560)	47.291
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Antep	--	56.455	--	56.455	--	56.455	(47.948)	8.507
Teknik danışmanlık (4)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	2.809	--	2.809	--	2.809	(203)	2.606
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	144.918	--	144.918	2.197	147.115	(88.711)	58.404
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		48.693	242.744	2.740	294.177	(92.256)	201.921	(97.609)	104.312

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

1 OCAK-31 MART 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 Bahçeşehir (9)	İstanbul	302.415	3.055	--	305.470		305.470	(136.294)	169.176
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	75.937	--	--	75.937	--	75.937	--	75.937
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	34.910	352	--	35.262	--	35.262	(16.842)	18.420
Referans Kartal Kordonboyu Projesi	İstanbul	--	--	3.865	3.865	--	3.865	(1.051)	2.814
Kütahya projesi	Kütahya	--	153	--	153	--	153	(150)	3
Beylikdüzü projesi (6)	İstanbul	--	75.952	--	75.952	(75.952)	--	--	--
Loca projesi (6)	İstanbul	--	17.436	--	17.436	(17.436)	--	--	--
İhlas Marmara 4 projesi (4)	İstanbul	--	2.245	--	2.245	--	2.245	(5.300)	(3.055)
Sultangazi projesi (5)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	(2.027)	(2.027)
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	(1.174)	(1.174)
Konut/Ticari Birim Satışı		413.262	99.193	3.865	516.320	(93.388)	422.932	(162.838)	260.094
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	6.086	--	690	6.776	(636)	6.140	--	6.140
Zonguldak AVM (8)	Zonguldak	720	--	--	720	--	720	--	720
Diğer kira gelirleri	İstanbul	264	3.649	785	4.698	--	4.698	--	4.698
Gayrimenkul kira gelirleri		7.070	3.649	1.475	12.194	(636)	11.558	--	11.558
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi (7)	Erzurum	--	39.526	--	39.526	(3.719)	35.807	(21.122)	14.685
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Antep	--	--	--	--	--	--	(3.173)	(3.173)
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	564	--	564	--	564	(9.558)	(8.994)
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	40.090	--	40.090	(3.719)	36.371	(33.853)	2.518
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		420.332	142.932	5.340	568.604	(97.743)	470.861	(196.691)	274.170

(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 ve 2023’de artış ivmesini 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.
- (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.

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

- (7) Grup’un iş ortaklıkları DTM ve PKN tarafından Doğu Aras’ın çeşitli il/bölge müdürlük binalarında yapılan alt yapı inşaat, tadilat ve diğer hizmet işlerine ilişkin elde edilen gelirleri 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. (Dipnot 12)
- (8) Kiler GYO’nun %50 mülkiyetinde Zonguldak’da faaliyet gösteren Westalife AVM’nin işletilmesinden kaynaklanan hasılat paylaşım gelirleridir.
- (9) İstanbul - Bahçelievler İlçesi’nde bulunan 6 adet dükkan ve 16 adet işyerinden oluşan 22 adet bağımsız bölüm kira getirisi sağlamak amacıyla Grup’un portföyüne 24 Kasım 2022 tarihinde 162.000 TL nakit ödeme ile dahil edilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirleri 1.1.2023’ten itibaren bölümlere göre raporlamada kira gelirleri altında ayrıca gösterilmeye başlanmıştır.
- (10) Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sahip olduğu İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi’ndeki Sapphire Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası’na ait 146 adet gayrimenkulün Kiler GYO tarafından 760.000 TL’ye satın alınmasına ilişkin olarak, 9 Ocak 2023 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirleri 1.1.2023’ten itibaren bölümlere göre raporlamada kira gelirleri altında ayrıca gösterilmeye başlanmıştır.

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

5.b Konsolide Finansal Durum Tablosu Analizi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmemiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
VARLIKLAR	31.03.2023	31.12.2022	
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	226.108	175.343	%29
Finansal yatırımlar	1.798.280	2.257.038	%(20)
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	137.273	267.850	%(49)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.483.546	1.114.899	%33
Diğer alacaklar			
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	887	334	%166
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17.864	18.328	%(3)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	823	5.225	%(84)
Stoklar	3.244.663	2.964.083	%9
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	--	--	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	737.402	470.746	%57
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23.106	35.158	%(34)
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	190.871	155.692	%23
Toplam dönen varlıklar	7.860.823	7.464.696	%5
Duran varlıklar			
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	79.329	73.333	%8
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.209.173	1.941.764	%14
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.337.484	3.254.628	%33
Maddi duran varlıklar	323.116	317.226	%2
Maddi olmayan duran varlıklar	698	687	%2
Ertelenmiş vergi varlığı	52.858	54.314	%(3)
Toplam duran varlıklar	7.002.658	5.641.952	%24
Toplam varlıklar	14.863.481	13.106.648	%13

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

Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla konsolide nakit benzerleri seviyesinde Loca ve Beylikdüzü projelerine istinaden yapılan ön satışlara bağlı olarak nakit pozisyonunda artış görülmüştür. Grup, 2023-24 dönemlerinde ilerleyecek ve başlanacak inşaat projelerine istinaden yabancı paraya endeksli inşaat maliyet kalemleri için (demir, beton vb) nakit pozisyonun belirli bir kısmını doğal yoldan riskten korunma amacıyla yabancı para takip etmeyi tercih etmektedir.

	31.03.2023	31.12.2022
Kasa	301	257
Banka		
-Vadeli hesaplar	379	2.622
-Vadesiz TL hesaplar	10.407	46.104
-YP hesaplar	214.926	125.947
-Blokeli hesaplar	95	413
Nakit ve nakit benzerleri	226.108	175.343
Blokeli hesaplar (-)	(95)	(413)
Nakit akış tablosu	226.013	174.930

Raporlama tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Nisan 2023 içinde olup, ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %16-25; %1-2,5 ve %1-2,5’dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Ocak 2023 içinde olup ortalama faiz oranları TL, ABD Doları ve EURO için, sırasıyla, %15-20; %1-2,5 ve %1-2,5’dir.

Finansal yatırımlar

Raporlama tarihi itibarıyla konsolide finansal yatırımlar seviyesinde azalışın en önemli 2 nedeni, (i) Grup’un hisse senedi ağırlıklı fonlarında özellikle 2023 son dönemde Borsa İstanbul’da aşağı yönlü hareketlenmeye bağlı olarak gerçekleşen değer kayıplarıdır, (ii) önceki yıllarda teşvikli bir yatırım enstrümanı olan kur korumalı mevduat hesaplarına yönlendirilen tutarların 2023 yılında devam eden inşaat projelerinde kısmen kullanımından kaynaklanmaktadır.

	31.03.2023	31.12.2022
Hisse senedi ağırlıklı yatırım fonları	744.635	1.038.019
Kur korumalı mevduat yatırımları ¹²	555.738	651.399
Diğer fonlar	497.907	567.620
	1.798.280	2.257.038

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kur korumalı mevduat hesaplarının 88.393 TL tutarındaki kısmı üzerinde, kullanılan krediler için ilgili finans kuruluşları lehine konulan blokaj, 2023 yılı ilk çeyrek dönemde kaldırılmıştır.

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

Ticari alacaklar

Konsolide ticari alacaklar seviyesindeki %17 civarındaki artışın temel nedeni Grup’un konut inşaat projelerine ilişkin satışlardan henüz tahsilatı tamamlanmamış ön satışlardan kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.03.2023	31.12.2022
Alıcılar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)	137.273	267.850
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.381.052	1.010.750
Alacak senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	109.880	111.712
	1.628.205	1.390.312
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri reeskont gideri	--	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(7.386)	(7.563)
	1.620.819	1.382.749

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

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	7.563	167.478
Konusu kalmayan karşılık (iptal)	--	(379)
Dönem içinde silinen karşılıklar	(177)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	65
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	7.386	167.164

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

Stoklar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %9 civarında artış gösteren stokların tamamlanan ve yapım aşamasında projeler bazında detayları da aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2023	31.12.2022
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	3.195.496	2.909.315
Tamamlanan konutlar	49.167	54.768
Stoklar, brüt değeri	3.244.663	2.964.083

Tamamlanan konutlar	31.03.2023	31.12.2022
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	24.090	28.212
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (7)	10.838	10.838
Referans Kartal Towers Projesi (1)	8.222	8.974
Referans Başakşehir (1)	5.332	5.332
Referans Kordonboyu Projesi (1)	509	1.236
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi (1)	176	176
Toplam	49.167	54.768

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	31.03.2023	31.12.2022
Referans Kemerburgaz (2)	638.896	635.302
Referans Beylikdüzü (5)	605.612	510.489
Referans Kartal Loca Projesi (5)	513.674	467.868
Referans Ümraniye Projesi (8)	447.968	444.175
Referans Halkalı Projesi (9) (10)	339.255	339.255
Elektrik dağıtım alt yapı proje malzemeleri (6)	294.880	194.453
Beşiktaş Abbasağa Projesi (4)	180.180	151.346
Pendik Dolayoba Projesi (3)	175.031	166.427
Toplam	3.195.496	2.909.315

- (1)İlgili projelerde katlanılan maliyetler, inşaat safhaları nedeniyle Grup yönetimi tarafından önceki dönemler itibarıyla “yapım aşamasındaki inşaat projeleri” altında sınıflanırken, projelerdeki ilerlemelere istinaden 2022 ve 2023 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 parselle 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.

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

- (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) 2022 yılında, 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. 2023 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.
- (6) Grup’un 2021 yılında kendi payı oranında muhasebeleştirme yöntemi ile konsolidasyona kapsamına aldığı DTM Enerji, Aras EDAŞ’a taahhüt edilen alt yapı tesis inşaat projelerinde ağırlıklı olarak alt tedarikçilerin sözleşmesel taleplerine istinaden malzeme tedarikini doğrudan kendisi üstlenmekte olup, dönemsonu bakiyeler bu kapsamda yapılan ve yatırıma henüz dönüşmemiş alım maliyetlerini göstermektedir.
- (7) 25 Ağustos 2022 tarihinde, Kiler GYO ve Biskon Yapı ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ve bu ortak girişimin 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %50 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler	31.03.2023	31.12.2022
Dönen varlıklar		
İnşaat projeleri için verilen tedarikçi avansları (1)	397.521	228.197
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	205.215	158.736
Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları (4)	98.507	70.497
Peşin ödenen tapu harçları (7)	22.512	--
Ertelenen yatırım harcamaları (6)	9.150	11.798
Peşin ödenen sigorta giderleri	4.497	1.518
	737.402	470.746
Peşin ödenmiş giderler	31.03.2023	31.12.2022
Duran varlıklar		
Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları (3)	73.340	67.344
Çatı ges harcama avansları (5)	5.989	5.989
	79.329	73.333

- (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. Güncel durumda 2024 yılı ilk çeyrek 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.
- (4) Kiler GYO tarafından 2022 ve 2023 dönemlerinde hasılat paylaşım projelerine istinaden gerçekleştirilen arsa alımlarına ilişkin olup, 2023 yıl sonuna doğru proje teslimleri ile birlikte cari dönem gideri ile ilişkilendirilmeleri beklenmektedir.
- (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 yansıtma raporlarıdır.
- (7) Henüz fiziki teslimleri yapılmamış bağımsız bölümlere ilişkin sadece tapu devirleri nedeniyle katlanılan ve devreden tapu devir harcı maliyetlerini göstermektedir. 2023 yılı sonuna doğru başlayacak proje fiziki teslimleri ile birlikte ilgili tutarların cari dönem gideri ile ilişkilendirilmeleri beklenmektedir.

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan kaynaklanan pozisyonları

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %14 civarında artış gösteren Grup’un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan kaynaklanan pozisyonları konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 265.558 TL tutarındaki **net artışı** önemli bir kısmı 244.428 TL olarak sırasıyla Doğu Aras iştirakinin 2023 üç aylık ara dönem performansından sağlanmaktadır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	2.209.173	1.941.764
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(10.864)	(9.013)
	2.198.309	1.932.751

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

31 Mart 2023	Beyaz Çınar	Doğu Aras	Kütahya Şeker	Şeker Gayrimenkul	Tureks	Global Anadolu	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(9.013)	815.716	346.531	574.499	204.377	641	1.932.751
Grup içi eliminasyon (1)	--	(26.764)	--	--	--	--	(26.764)
Açılış bakiyesi eliminasyon sonrası, 1 Ocak	(9.013)	842.480	346.531	574.499	204.377	641	1.959.515
Diğer kapsamlı gelir etkisi (yeniden değerlendirme)	--	--	--	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir etkisi (aktüeryal etki)	--	--	(10)	22	(2.449)	--	(2.437)
Pay devir etkisi (2)	--	--	--	--	--	(307)	(307)
Dönem karı (zararı)	(1.793)	244.428	11.236	5.502	7.124	(392)	266.105
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(10.806)	1.086.908	357.757	580.023	209.052	(58)	2.222.876
Grup içi eliminasyon	--	(24.567)	--	--	--	--	(24.567)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(10.806)	--	--	--	--	(58)	(10.864)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	--	1.062.341	357.757	580.023	209.052	--	2.209.173

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmemiş (A) 31.03.2023	Bağımsız denetimden geçmiş (B) 31.12.2022	C=A/B-1
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli kredilerin kısaya düşen kısmı	131.199	129.128	%2
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	19.328	15.974	%21
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.096.283	356.940	%207
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	22.557	28.798	%(22)
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5.476	57.258	%(90)
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.844	27.875	%(90)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	220.409	216.321	%2
Dönem vergisi yükümlülüğü	37.219	14.365	%159
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	503	31.435	%(98)
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	3.536.359	2.792.404	%27
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	4.523	2.956	%53
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--	
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	5.076.700	3.673.454	%38
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeye düşen kısmı			
- Banka kredileri uzun	289.392	278.752	%4
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	10.864	9.013	%21
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	21.330	16.913	%26
- Diğer karşılıklar	34.661	34.253	%1
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	117.501	111.135	%6
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	473.748	450.066	%5
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	650.000	650.000	--
Hisse senedi ihraç primleri	74.953	74.953	--
Yeniden değerlendirme artış fonu	376.669	376.669	--
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(7.894)	(4.513)	%75
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	935.292	875.893	%7
Diğer yedekler	126.500	126.500	--
Geçmiş yıllar karları	3.555.471	728.532	%388
Net dönem karı	282.124	2.886.338	%(90)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	5.993.115	5.714.372	%5
Kontrol gücü olmayan paylar	3.319.918	3.268.756	%2
Özkaynaklar	9.313.033	8.983.128	%4
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	14.863.481	13.106.648	%13

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

Ticari borçlar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %199 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 kalemleri ile yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarında kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar	31.03.2023	31.12.2022
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflardan ticari borçlar	19.328	15.974
-İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	1.038.123	278.178
Diğer ticari borçlar	498	4.684
Borç senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	58.561	74.302
	1.116.510	373.138
-İlişkili olmayan taraflara borç senetleri reeskont geliri	(899)	(224)
	1.115.611	372.914

Ertelenmiş gelirler

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %25 civarında artış gösteren ertelenmiş gelirlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur. 2023 yılındaki artışın önemli bir kısmını henüz teslim süreçleri başlamamış Referans Loca ve Referans Beylikdüzü projelerindeki ön ödemeli satışlar oluşturmaktadır.

	31.03.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (1)	2.371.020	2.072.165
Gelecek aylara ait gelirler (2)	1.165.339	720.239
İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	503	31.435
	3.536.862	2.823.839

(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-Raporlama dönemi	- İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler/avanslar	Toplam
Referans Beylikdüzü	1.317.307	737.515	--	2.054.822
Referans Kartal Loca	891.882	410.716	--	1.302.598
Referans Kartal Towers Projesi	81.765	--	--	81.765
Hızlı tren projesi	59.882	--	--	59.882
Tedarikçi fiyat farkları (1)	--	17.108	--	17.108
Referans Bahçeşehir Projesi	15.785	--	--	15.785
Referans Başakşehir Projesi	2.494	--	--	2.494
Referans Güneşli Projesi	835	--	--	835
Kütahya Şeker Tesis Projesi	--	--	503	503
Referans Kordonboyu Projesi	358	--	--	358
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4)	191	--	--	191
Diğer	521	--	--	521
Toplam	2.371.020	1.165.339	503	3.536.862
Toplam uzun dönem	--	--	--	--
Toplam ertelenmiş gelirler	2.371.020	1.165.339	503	3.536.862

Projeler-Önceki dönem	- İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	Gelecek aylara ait gelirler	İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	Toplam
Referans Beylikdüzü	1.075.846	438.890	--	1.514.736
Referans Kartal Loca	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&tadilat projesi	--	--	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
Toplam	2.072.165	720.239	31.435	2.823.839
Toplam uzun dönem	--	--	--	--
Toplam ertelenmiş gelirler	2.072.165	720.239	31.435	2.823.839

(1) Ağırlıklı olarak devam eden taahhüt projelerine istinaden çalışılan alt yüklenici konumundaki mal ve hizmet tedarikçi firmalarına düzenlenen indirim ve iade faturalarından kaynaklanmaktadır.

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

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

	Hızlı tren	Dağıtım hat bölgesi	
	Projesi (1)	tesis yapım	
31 Mart 2023		projeleri (2)	Toplam
Alınan avans			
ödemeleri/faturalamalar	265.139	147.198	412.337
Gerçekleşen hakedişler	(56.902)	(135.026)	(191.928)
Müşteri Sözleşmelerinden			
Doğan Yükümlülükler	208.237	12.172	220.409

	Hızlı tren	Dağıtım hat bölgesi	
	Projesi (1)	tesis yapım	
31 Aralık 2022		projeleri (2)	Toplam
Alınan avans			
ödemeleri/faturalamalar	265.139	68.582	333.721
Gerçekleşen hakedişler	(54.504)	(62.896)	(117.400)
Müşteri Sözleşmelerinden			
Doğan Yükümlülükler	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.

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

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 yapmak 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.

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

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

edilen 300.000 TL arazi ve bina harcamaları ile birlikte toplam yatırım harcama bütçesi 1.373.620 TL tutarına ulaşmıştır. Kiler Tekstil bağlı ortaklığı TIM23-042816-22391 numaralı İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği’ne Üyeliği 4 Mayıs 2023 tarihinde ön onay süreci ile başlatılmıştır.

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 680 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	95
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	85

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

7. Bilanço Sonrası Ek Hususlar

a) Kiler Holding Anonim Şirketi'nin 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısını yapılmak üzere 08/05/2023 tarihinde saat 11:00'de şirketin merkez adresi olan Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No:1/1 Kat:7-30 Kağıthane / İSTANBUL adresinde İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05/05/2023 tarih ve 00085142574 sayılı yazıyla görevlendirilen Bakanlık temsilcisi Şafak Yerli nun gözetiminde toplanıldı. Daha önce kamuya açıklanmış olan Yönetim Kurulunun 2022 yılı dönem sonucu ile ilgili olarak, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, No. 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri ile yine ilgili Tebliğ'in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tablolarında vergi sonrası konsolide net dönem karı 4.675.785 TL ve Vergi Usul Kanunu ("VUK") uyarınca hazırlanmış mali tablolarında ise vergi öncesi 154.704 TL dönem karı gerçekleşmiştir. Sermaye Piyasası mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirketimiz Esas Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak

- 2022 yılında Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlarımıza göre gerçekleşen 154.704 TL tutarındaki vergi öncesi dönem karından 7.735 TL 1.tertip yasal yedek akçe ayrılmasına ve kalan 146.969 TL'nin olağanüstü yedeklere alınmasına,
- TFRS raporlama standartları esas alınarak hazırlanan 4.675.785 TL tutarındaki vergi sonrası konsolide net dönem karından 7.735 TL 1.tertip yasal yedek akçe ayrılmasına ve kalan 4.668.050 TL'nin olağanüstü yedeklere alınmasına,

Şirket'in sermaye gereksinimleri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oy çokluğu ile karar verilmiştir.

b) 12 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7440 Sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca, 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin %10 oranında, işbu düzenlemede yer verilen özel istisna kazançlar üzerinden ise %5 oranında ek vergi hesaplanması gerekmektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, söz konusu düzenleme kapsamında hesaplanan ek vergi tutarları, Grup'un konsolide finansal tablolarında tahakkuk edilmiş olup, konsolide dönem vergi gideri etkisi 33.931 TL seviyesindedir. Söz konusu vergiye ilişkin ödemeler 2023 yılında iki taksit şeklinde gerçekleşecektir.

c) Şirket merkezinde yapılan 17.04.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantılarında,

- Şirketimizin 3.200.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 650.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin iç kaynaklardan bedelsiz olarak %150,00 oranında 975.000 TL artırılarak 1.625.000 TL 'na çıkarılmasına, artırılabilecek olan 975.000 TL sermayenin, Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenmiş bireysel bilançonun, özkaynaklar kalemi altında yer alan kar yedeklerinden 757.996 TL ve olağanüstü yedeklerden (geçmiş yıllar karları) 217.004 TL ilave edilmek suretiyle karşılanmasına,
- Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6.maddesinin aşağıdaki şekilde tadil edilmesine; Bedelsiz sermaye artışı sebebiyle ihraç edilecek kaydi payların, tüm pay sahiplerine payları

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

oranında, Sermaye Piyasası mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde usulüne uygun şekilde dağıtılmasına

- Bedelsiz sermaye artırım işlemlerinin tamamen ve usulüne uygun olarak sonuçlandırıldığının ilgili belge ve dökümanlar eşliğinde Sermaye Piyasası Kuruluna bildirilmesine karar verilmiştir.

d) Şirket Yönetim Kurulunun 10.04.2023 tarih ve 2023-10 Nolu 2025 Yılı Stratejik Hedeflerin belirlenmesi Hakkındaki 2023 Yılı 2023/10 sayılı kararı Yönetim kurulu Kararınana istinaden;

- Ortaklık yapıları nedeniyle konsolide finansal tablolarımıza gelir ve operasyonel karlılık olarak yansımayan grup şirketlerimizi de içerecek şekilde, kombine bazda holding performansını izlemektedir. Hali hazırda 4 ana segment (Gayrimenkul & Taahhüt, Enerji, Sanayi, Hizmet) altında izlenen grup şirketlerimizin kombine FAVÖK rakamına katkılarının 2022 yılı itibarıyla sırasıyla %38, %52, %5 ve %5 şeklindeyken 2025 yılında sırasıyla %20, %60, %10 ve %5 getirilirken kalan %5 payın ise yeni girilecek iş ve sektörlerden oluşması,
- Gayrimenkul & Taahhüt segmentinde alt segment olarak taahhüt işlerinden gelirlerin payının 2025 yılı sonuna kadar bu segment içindeki payının %50 seviyesine çekilmesi ve bu amaçla taahhüt segmentinin Biskon Yapı A.Ş. altında ayrı bir iş geliştirme başkanlığı olarak yapılandırılması,
- Enerji segmentinde tamamı enerji dağıtım faaliyetlerinden oluşan gelir yapısının, enerji üretim tarafındaki özellikle yenilenebilir enerji yatırımları ile entegre edilmesi ve bu doğrultuda hali hazırda Kiler Tekstil ve Enerji A.Ş.'nin Van ili sınırları içinde geliştirdiği 13MW'lık arazi GES yatırımı ile Kütahya'da geliştirdiği toplam 7MW Çatı ve Arazi GES projelerine hız verilmesi, ayrıca ülkemizin enerji açığı olan bölgelerinde yenilenebilir enerji başta olmak üzere lisanslı/lisanssız ve depolamalı GES proje geliştirmeleri ile 2025 yıl sonuna kadar toplamda 850MW'lık GES portföyü oluşturulması,
- Halka arz sürecinde de duyurduğumuz üzere şirketimizin yeni ürün, hizmet ve iş modellerine yatırım yapmak üzere oluşturduğu Ekol GSYO'nun 20 milyon ABD\$'ı bulması hedeflenen portföyünün hızla oluşturulması, bu kapsamda yeni düzenlemeler ve teşvikler doğrultusunda pil paketleme ve enerji depolama faaliyetlerinde uygun yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi, know-how transferi yapılabilecek yerli yabancı şirketlerle işbirliklerinin yapılması, enerji üretim tesislerine depolama ünitelerinin entegre edilmesi gibi konularda çalışmalar yapılması,
- Yeni sektörlerle girme hedefleri doğrultusunda dijital bankacılık (katılım bankacılığı), finansal kiralama, Hidrojen Enerjisi gibi alanların incelenmesi,
- 40 yıllık ticari geçmişi olan ve ikinci jenerasyon tarafından yönetilen şirket yönetiminin kurumsallaşması ve profesyonelleşmesi, üçüncü jenerasyon aile üyelerinin şirket yönetim süreçlerine entegrasyonu gibi konularda çalışmalar yapılması,
- Holding ve grup şirketlerimizin iş süreçleri, performans yönetimi ve insan kaynakları politikalarının gözden geçirilmesi ve gerekli iyileştirmelerin yapılması,
- Şeffaflık ve paydaşlarımıza hesap verilebilirliği artırmak üzere grup şirketlerimizin halka açılma ve sermaye piyasası faaliyetlerinin artırılması yönündeki çalışmalara hız verilmesi,

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

- Holdingimiz dahil halka açık grup şirketlerimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum kalitesinin yükseltilmesi ve tüm halka açık şirketlerimizin kademeli olarak kurumsal yönetim derecelendirme notu alması,
- Halka açık şirketlerimizin yatırımcılarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarıyla daha etkin iletişimini sağlamak üzere Yatırımcı ilişkileri ve Kurumsal İletişim departmanlarının reorganizasyonu, Kiler Holding ve grup şirketlerimizin Hikmet Kiler Vakfı, kamu kurum ve kuruluşları ile diğer vakıf ve dernekler üzerinden sosyal sorumluluk projelerini daha etkin bir şekilde desteklemesi,

hususlarına yönelik çalışmalar yapma konusunda şirket üst yönetiminin yetkilendirilmesi ve bu amaçla yurtiçi-yurtdışı danışmanlık hizmetleri alınmasına katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

e) Kiler Tekstil bağlı ortaklığı TIM23-042816-22391 numaralı İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği’ne Üyeliği 4 Mayıs 2023 tarihinde ön onay süreci ile başlatılmıştır.

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

8. 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 31 Mart 2023 ara hesap dönem sonu finansal performansına ilişkin projeksiyonlar yer almış olup, ayrıca ek bir tahmin/projeksiyon çalışması yapılmamıştır. Devam eden projelerin mevcut performanslarının projeksiyonlara uygun olduğu ve yeni alınan projelerinin etkisinin de 2023 sene sonu değerlendirme revizyon çalışmalarında dikkate alınmasının daha sağlıklı olacağı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte Biskon Yapı’nın 31 Mart 2023 ara hesap dönem sonu 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 Mart 2023 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	2.469.150.000	1.322.082.473
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	108.000.000	1.305.720.000	439.374.780	2.235.600.000	752.186.250
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	46.000.000	1.447.160.000	412.006.452	1.704.760.000	401.105.605
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	67.000.000	6.103.700.000	2.441.480.000	7.939.500.000	3.175.800.000
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI			4.114.432.532		5.651.174.328
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		6.238.232.948
Nakit (+)			67.882.000		55.153.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		490.815.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		38.907.000
Diğer Aktifler (+)			46.022.000		118.618.000
Diğer Yükümlülükler (-)			79.892.000		135.231.000
Toplam NAD			5.276.476.320		6.806.494.948

³ Hesaplama konu birim fiyatlar, 11/5/2023 tarihli Borsa İstanbul Pay Piyasaları Bülteni'nden veriler temin edilmiştir. <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/477/gunluk-bulten>

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

Saygılarımızla,
Kiler Holding A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite