



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2023 yılı 6 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 değerin 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 sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023 tarihli konsolide gelir tablosu ile yine sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022 tarihli konsolide gelir tablolarında gerçekleşen rakamlar üzerinden karşılaştırma yapılması mümkün olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kiler Holding konsolide FAVÖK	01.01- 30.06.2023 (A)	01.01- 30.06.2022 (B)	D=A/B-1
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	950.224	1.087.130	%(13)
Satışların maliyeti (-)	(671.845)	(537.518)	%25
Brüt kar /(zarar)	278.379	549.612	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.180)	(38.603)	%(92)
Genel yönetim giderleri (-)	(58.808)	(41.350)	%42
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	583.482	362.113	%61
Faaliyet karı / (zararı)	799.873	831.772	
Amortisman ve İtfa giderleri	6.716	2.917	
FAVÖK/(EBITDA)	806.589	834.689	
BRÜT KAR/HASILAT	%29	%51	
FAVÖK/HASILAT	%85	%77	
FAALİYET GİDERLERİ/HASILAT (-)	%7	%7	

2023 ilk yarı 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 özgü Grup yüksek konsolide ciro üretmese de likidite ve karlılık anlamında güçlü performansını devam ettirmiştir.

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

Pazarlama ve satış faaliyet giderlerinin 2023 ve 2022 dönemi yıllık performansları incelendiğinde, toplam konsolide satış hacminin %7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiş olup yıllık hedef %6-7 aralığında korunduğu anlaşılmaktadır. 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 likidite 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-30 Haziran 2023	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	937.590	12.634	950.224
Satışların maliyeti	(669.226)	(2.619)	(671.845)
Brüt kar	268.364	10.015	278.379

1 Ocak-30 Haziran 2022	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	1.081.780	5.350	1.087.130
Satışların maliyeti	(536.673)	(845)	(537.518)
Brüt kar	545.107	4.505	549.612

(*) 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 - 30 HAZİRAN 2023 DÖNEMİNDE ŞİRKET VE BÖLÜM BAZINDA İNŞAAT GELİRLERİ									
Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Holding	Eliminasyon öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide inşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Bahçeşehir (1)	İstanbul	15.992	162	--	16.154	--	16.154	(9.799)	6.355
Referans Güneşli	İstanbul	10.382	--	--	10.382	--	10.382	(1.900)	8.482
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	9.077	--	--	9.077	--	9.077	(4.685)	4.392
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	4.550	--	--	4.550	--	4.550	(3.613)	937
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	4.146	9	--	4.155	--	4.155	(1.693)	2.462
Referans Kartal Kordonboyu (1)	İstanbul	827	--	--	827	--	827	(728)	99
Referans Kartal Loca (6)	İstanbul	--	33.846	--	33.846	(33.846)	--	--	--
Beylikdüzü Projesi (6)	İstanbul	--	142.093	--	142.093	(142.093)	--	--	--
Konut/Ticari Birim Satışı		44.974	176.110	--	221.084	(175.939)	45.145	(22.418)	22.727
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	22.155	--	4.509	26.664	--	26.664	--	26.664
Sapphire AVM ve Seyir Terası (10)	İstanbul	21.388	--	--	21.388	--	21.388	--	21.388
Zonguldak AVM (8)	Zonguldak	3.390	--	--	3.390	--	3.390	--	3.390
Bahçelievler İş Merkezi (9)	İstanbul	2.115	--	--	2.115	--	2.115	--	2.115
Sapphire Rezidans (6)	İstanbul	524	--	--	524	--	524	--	524
Diğer kira gelirleri	İstanbul	366	5.543	375	6.284	--	6.284	--	6.284
Gayrimenkul kira gelirleri		49.938	5.543	4.884	60.365	--	60.365	--	60.365
Dağıtım hat bölgesi inşaat ve tadilat projeleri (7)	Erzurum	--	252.684	--	252.684	4.419	257.103	(144.366)	112.737
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Gaziantep	--	570.655	--	570.655	--	570.655	(501.864)	68.791
Teknik danışmanlık (4)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	4.322	--	4.322	--	4.322	(578)	3.744
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	827.661	--	827.661	4.419	832.080	(646.808)	185.272
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		94.912	1.009.314	4.884	1.109.110	(171.520)	937.590	(669.226)	268.364

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİNDE ŞİRKET VE BÖLÜM BAZINDA İNŞAAT GELİRLERİ									
Net Satışlar	Coğrafi bölge/il	Kiler GYO	Biskon Yapı	Holding	Eliminasyon öncesi	Grup içi eliminasyon	Konsolide inşaat gelirleri	Konsolide inşaat sektör maliyetleri	Brüt kar
Referans Bahçeşehir (1)	İstanbul	567.405	5.731	--	573.136		573.136	(312.783)	260.353
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (4)	İstanbul	134.000	--	--	134.000	--	134.000	--	134.000
Referans Başakşehir (1)	İstanbul	6.127	--	--	6.127	--	6.127	(3.587)	2.540
Referans Kartal Towers (1)	İstanbul	64.686	653	--	65.339	--	65.339	(29.767)	35.572
Referans Kartal Kordonboyu (1)	İstanbul	--	--	14.532	14.532	--	14.532	(2.383)	12.149
Referans Kartal Loca (6)	İstanbul	--	41.512	--	41.512	(41.512)	--	--	--
Referans Beylikdüzü (6)	İstanbul	--	131.533	--	131.533	(131.533)	--	--	--
Konut/Ticari Birim Satışı (Hasılat Paylaşımı Dahil)		772.218	179.429	14.532	966.179	(173.045)	793.134	(348.520)	444.614
Esenyurt Lojistik Merkezi (3)	İstanbul	13.030	--	1.470	14.500	--	14.500	--	14.500
Zonguldak AVM (8)	Zonguldak	1.383	--	--	1.383	--	1.383	--	1.383
Sapphire Rezidans	İstanbul	362	1.059	--	1.421	(1.059)	362	--	362
Diğer kira gelirleri	İstanbul	203	6.609	1.873	8.685	--	8.685	--	8.685
Gayrimenkul kira gelirleri		14.978	7.668	3.343	25.989	(1.059)	24.930	--	24.930
Hızlı tren inşaat projesi (2)	Karaman-Antep	--	18.095	--	18.095	--	18.095	(22.804)	(4.709)
Dağıtım hat bölgesi inşaat ve tadilat projeleri (7)	Erzurum	--	269.456	--	269.456	(31.259)	238.197	(150.831)	87.366
Sultangazi projesi (5)	İstanbul	--	--	--	--	--	--	(2.171)	(2.171)
Elazığ projesi (5)	Elazığ	--	2.471	--	2.471	--	2.471	(328)	2.143
Kütahya projesi	Kütahya	--	635	--	635	--	635	(622)	13
İhlas Marmara 4 projesi (4)	İstanbul	--	3.544	--	3.544	--	3.544	--	3.544
Diğer inşaat gelirler	İstanbul	--	774	--	774	--	774	(11.397)	(10.623)
Diğer kiralama ve inşaat proje gelirleri		--	294.975	--	294.975	(31.259)	263.716	(188.153)	75.563
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri		787.196	482.072	17.875	1.287.143	(205.363)	1.081.780	(536.673)	545.107

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

- (1) Referans Kartal Towers Projesi, Referans Kordonboyu Projesi ve Referans Başakşehir Projesi’nden sonra 2022 yılı içinde Referans Bahçeşehir Projesi kapsamında da tamamlanan ticari ünite ve konut stoklarına ilişkin müşteri teslimatlarının başlanması ile birlikte proje hasılatları kayıtlara alınmaya başlanmıştır. 2022 yılında teslimatların önemli bir kısmı tamamlanması dikkate alındığında, 2023 cari döneminde teslimat seviyesi 2022 yılı benzer dönemine göre aynı seviyelerde gerçekleşmemiştir.
- (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. Yüklenici firma ile 2022 yılında kapanış mutabakat protokolü kapsamında nakit karşılığı yerine teslim alınan konutlardan bazılarının 2023 yılında devri gerçekleşmiştir.
- (5) Geçici kabulleri tamamlanan projelere ilişkin olarak, karşı idari kurumun kabul ederek yansıtma yapılan ve/veya katlanılan ek inşaat masraflarıdır.

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

- (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 yansıtımları nedeniyle elde ettiği hasılat gelirleri konsolidasyon sürecinde elimine edilmiştir.
- (7) Grup’un iş ortakları 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 yatırımları üzerindeki kar marjları eliminasyona tabi tutulmaktadır.
- (8) Kiler GYO’nun %50 mülkiyetinde Zonguldak’ta 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 Ocak 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	30.06.2023	31.12.2022	
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	259.841	175.343	%48
Finansal yatırımlar	1.608.718	2.257.038	%(29)
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	176.346	267.850	%(34)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.748.170	1.114.899	%57
Diğer alacaklar			
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	1.146	334	%243
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.268	18.328	%(88)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	65.553	5.225	%1155
Stoklar	3.570.959	2.964.083	%20
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	380.153	--	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	701.402	470.746	%49
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	35.568	35.158	%1
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	257.867	155.692	%66
Toplam dönen varlıklar	8.807.991	7.464.696	%18
Duran varlıklar			
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler uzun	81.928	73.333	%12
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.527.253	1.941.764	%30
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.116.013	3.254.628	%57
Maddi duran varlıklar	443.743	317.226	%40
Maddi olmayan duran varlıklar	652	687	%(5)
Ertelenmiş vergi varlığı	51.675	54.314	%(5)
Toplam duran varlıklar	8.221.264	5.641.952	%46
Toplam varlıklar	17.029.255	13.106.648	%30

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

Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 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.

	30.06.2023	31.12.2022
Kasa	499	257
Bankalardaki mevduat hesapları:		
-Vadeli hesaplar	30.742	2.622
-Vadesiz TL hesaplar	49.304	46.104
-YP hesaplar	178.897	125.947
-Bloke hesaplar	381	413
Diğer	18	--
Nakit ve nakit benzerleri	259.841	175.343

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, vadeli mevduat hesaplarının vadeleri Temmuz 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.

	30.06.2023	31.12.2022
Hisse senedi ağırlıklı yatırım fonları	921.457	1.038.019
Kur korumalı mevduat yatırımları ¹²	629.971	651.399
Diğer fonlar	57.290	567.620
	1.608.718	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 altı aylık dönemde kaldırılmıştır.

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

Ticari alacaklar

Konsolide ticari alacaklar seviyesindeki %40 civarındaki artışın temel nedeni Grup’un konut inşaat projelerine ilişkin satışlardan henüz tahsilatı tamamlanmamış ön satışlardan kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari alacaklar	30.06.2023	31.12.2022
Alıcılar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	176.346	267.850
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.666.504	1.010.750
Alacak senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	88.577	111.712
	1.931.427	1.390.312
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.911)	(7.563)
	1.924.516	1.382.749

Raporlama 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)	(475)	(75)
Konusu kalmayan karşılık (tahsilat) (1)	--	(20.500)
Dönem içinde silinen karşılıklar	(177)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	71
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	6.911	146.974

(1) 2021 yılının son çeyrek döneminde, İhlas Marmara 4 projesinde yaşanan gecikme nedeniyle İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi’ne gecikme cezası, faiz ve cezai şartlar için toplam 161.422 TL tutarında fatura düzenlenmiş ve gelir kaydedilmiştir. Aynı dönemde, ilgili tutarlar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmış ve gider kaydedilmiştir. 2022 yılı içinde, söz konusu proje kapsamında 20.500 TL tutarında tahsilat yapılmış ve ilgili tutar 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde kar veya zarar ile ilişkilendirilmiştir

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

Stoklar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %20 civarında artış gösteren stokların tamamlanan ve yapım aşamasında projeler bazında detayları da aşağıda sunulmuştur:

	30.06.2023	31.12.2022
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	3.530.394	2.909.315
Tamamlanan konutlar	40.565	54.768
Stoklar, brüt değeri	3.570.959	2.964.083

Tamamlanan konutlar	30.06.2023	31.12.2022
Referans Bahçeşehir (1)	24.572	28.212
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (7)	7.225	10.838
Referans Kartal Towers (1)	7.437	8.974
Referans Başakşehir (1)	646	5.332
Referans Kordonboyu(1)	509	1.236
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	176	176
Toplam	40.565	54.768

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	30.06.2023	31.12.2022
Referans Kemerburgaz (2)	646.913	635.302
Referans Beylikdüzü (5)	724.184	510.489
Referans Kartal Loca (5)	569.887	467.868
Referans Ümraniye (8)	478.815	444.175
Referans Halkalı (9) (10)	339.255	339.255
Elektrik dağıtım alt yapı proje malzemeleri (6)	346.553	194.453
Referans Beşiktaş (4)	227.994	151.346
Referans Pendik(3)	196.793	166.427
Toplam	3.530.394	2.909.315

- (1)İlgili projelerde katılan 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 konsolidasyon 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 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 yatırım süreçlerinde hızlanmaya bağlı olarak tedarikçilere verilen iş avansları nedeniyle %114 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler – dönen varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
İnşaat projeleri için ilişkili taraflara verilen avansları (8)	380.153	--
Tedarikçi avansları (1)	336.414	228.197
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	220.879	158.736
Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları (4)	111.917	70.497
Peşin ödenen tapu harçları (7)	28.129	--
Ertelenen yatırım harcamaları (6)	239	11.798
Peşin ödenen sigorta giderleri	3.824	1.518
	1.081.555	470.746
Peşin ödenmiş giderler – duran varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları (3)	75.938	67.344
Çatı ges harcama avansları (5)	5.990	5.989
	81.928	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 Beylikdüzü ve Referans Loca projelerine 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.

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

- (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 fizibiliteleri de devam etmektedir.
- (6) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 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. Cari dönemde hakedişler ve teslimler gerçekleştiğinden, önceki dönem bakiyesinde ciddi düşüş gözlemlenmiştir.
- (7) Henüz fiziki teslimleri yapılmamış bağımsız bölümlere ilişkin sadece tapu devirleri nedeniyle katlanılan ve devredenın taşıdığı tapu devir harcı maliyetlerini göstermektedir. 2023 yılı sonuna doğru başlayacak proje fiziki teslimleri ile birlikte ilgili tutarların cari dönem gideri ile ilişkilendirilmeleri beklenmektedir.
- (8) 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. Hem Karaman hızlı tren projesi-2 projesi kapsamında hem de müşteri sıfatıyla Kiler GYO’nun üstlenilen Referans Göktürk projesi kapsamında, bağlı ortaklık Biskon Yapı, ilişkili tarafı KLR İnşaat firması ile alt yüklenici sözleşmesi yapmıştır. İlgili bakiyenin önemli tutarı bu 2 inşaat projesi kapsamında KLR İnşaat firmasına verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %30 civarında artış gösteren Grup’un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 581.994 TL tutarındaki **net artışı** önemli bir kısmı 378.764 TL ve 137.251 TL olarak sırasıyla Doğu Aras ve Şeker gayrimenkul iştiraklerinin 2023 altı aylık ara dönem performanslarından sağlanmaktadır.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	2.527.253	1.941.764
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(12.508)	(9.013)
	2.514.745	1.932.751

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

30 Haziran 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)	--	--	--	--	(3.618)	--	(3.618)
Diğer kapsamlı gelir etkisi (aktüeryal etki)	--	--	(196)	119	(1.905)	--	(1.982)
Pay devir etkisi	--	--	--	--	--	(307)	(307)
Dönem karı (zararı)	(3.427)	378.764	33.802	137.251	37.494	(402)	583.482
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	(12.440)	1.221.244	380.137	711.869	236.348	(68)	2.537.090
Grup içi eliminasyon (1)	--	(22.345)	--	--	--	--	(22.345)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(12.440)	--	--	--	--	(68)	(12.508)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	--	1.198.899	380.137	711.869	236.348	--	2.527.253

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

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmemiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
YÜKÜMLÜLÜKLER	30.06.2023	31.12.2022	
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- Banka kredileri	200.136	129.128	%55
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4.274	15.974	%(73)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	755.488	356.940	%112
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	69.382	28.798	%141
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6.914	57.258	%(88)
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.918	27.875	%(90)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	3.667	216.321	%(98)
Dönem vergisi yükümlülüğü	42.879	14.365	%198
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	145.473	31.435	%363
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	4.012.578	2.792.404	%44
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	5.172	2.956	%75
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--	
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	5.248.881	3.673.454	%43
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeye düşen kısmı			
- Banka kredileri uzun	212.819	278.752	%(24)
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	--	
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	296.696	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	12.508	9.013	%39
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	22.380	16.913	%32
- Diğer karşılıklar	36.022	34.253	%5
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	242.012	111.135	%118
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	822.437	450.066	%83
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	1.625.000	650.000	%150
Hisse senedi ihraç primleri	74.953	74.953	--
Yeniden değerlendirme artışı fonu	442.051	376.669	%17
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(6.816)	(4.513)	%51
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	229.024	875.893	%(74)
Diğer yedekler	126.500	126.500	--
Geçmiş yıllar karları	3.286.739	728.532	%351
Net dönem karı	1.289.647	2.886.338	%(55)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	7.067.098	5.714.372	%24
Kontrol gücü olmayan paylar	3.890.839	3.268.756	%19
Özkaynaklar	10.957.937	8.983.128	%22
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	17.029.255	13.106.648	%30

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

Ticari borçlar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %183 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 2023 yılı için gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarında kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4.274	15.974
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	793.189	278.178
Diğer ticari borçlar	451	4.684
Borç senetleri		
-İlişkili olmayan taraflara verilen çek ve senetler	127.289	74.302
	925.203	373.138
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar reeskontu	(165.441)	(224)
	759.762	372.914

Uzun vadeli ticari borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Cari hesap borçları		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (1)	296.696	--
	296.696	--

(1) Yatırım amaçlı gayrimenkul alımına ilişkin vadeli ödeme planı kapsamında raporlama tarihi itibarıyla kısa-uzun vade ayrımının yanı sıra TMS 39 Finansal Araçlar muhasebe standardı uyarınca reeskont uygulanarak ölçümleme yapılmıştır

Ertelenmiş gelirler

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %47 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.

Ertelenmiş gelirler – kısa vadeli	30.06.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (1)	2.633.149	2.072.165
Gelecek aylara ait gelirler (2)	1.379.429	720.239
Ertelenmiş gelirler – İlişkili taraflar	145.473	31.435
	4.158.051	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	1.506.539	813.946	--	2.320.485
Referans Kartal Loca	899.490	514.136	--	1.413.626
Referans Beşiktaş	149.904	--	--	149.904
Dağıtım hat bölgesi inşaat&tadilat projesi (Aras Dağıtım)	--	--	129.257	129.257
Hızlı tren projesi	37.850	--	--	37.850
Referans Bahçeşehir Projesi	37.130	--	--	37.130
Ertelenen KKM gelirleri (2)	--	30.911	--	30.911
Tedarikçi fiyat farkları (1)	--	20.436	--	20.436
İnşaat&tadilat projesi (Tureks)	--	--	16.216	16.216
Referans Kartal Towers Projesi	551	--	--	551
Referans Kordonboyu Projesi	358	--	--	358
Diğer	1.327	--	--	1.327
Toplam	2.633.149	1.379.429	145.473	4.158.051

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.
- (2) 2023 2. çeyrekte 3 ay ve 6 ay vadelerde bağlanan kur korumalı mevduat (“KKM”) hesaplarına ilişkin olarak sözleşme kapsamında peşin alınan tutarlardan, raporlama tarihi itibariyle döneme tahakkuk eden kazançlar düşüldükten sonra gelecek aylara ertelenen kısımdan oluşmaktadır.

(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:

		Dağıtım hat bölgesi tesis yapım projeleri	
30 Haziran 2023	Hızlı tren projesi(1)	(2)	Toplam
Alınan avanslar/faturalamalar	--	113.693	113.693
Gerçekleşen hakedişler	--	(110.026)	(110.026)
Müşteri sözleşmelerinden doğın yükümlülükler	--	3.667	3.667

		Dağıtım hat bölgesi tesis yapım projeleri(2)	
31 Aralık 2022	Hızlı tren projesi (1)		Toplam
Alınan avanslar/faturalamalar	265.139	68.582	333.721
Gerçekleşen hakedişler	(54.504)	(62.896)	(117.400)
Müşteri sözleşmelerinden doğın 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 konsolidasyon 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.

Ön-lisans başvuruları

Biskon Yapı, ağırlıklı olarak Kiler Tekstil üzerinden orta vadede enerji üretim alanında yatırım yapılmasını planlamaktadır. Bu amaçla, esas sözleşmesini de buna göre 2022 yılı son çeyreğinde tadil eden Kiler Tekstil, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’na (“EPDK”) 2022 Kasım ayı içinde toplamda 680 mwh enerji kapasitesine sahip 6 adet elektrik piyasası ön lisans başvurusunda bulunmuş olup onayı alınan 4 adet toplamda 480 mwh gücündeki ön lisans projelerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Talep No	Barkod No.	Proje adı	Bölge	Başvuru tarihi	Lisans	Tipi	MWh
TLP-01337063	BSF2JZFAR3	Ardahan Yeni TM	ARDAHAN ÇILDIR	22-11-22	Elektrik Piyasası Ön lisans (1)	GES	95
TLP-01336445	BSN2VLT8A2	Şiirt 2 TM	SİİRT CEVİRMETEPE	19-11-22	Elektrik Piyasası Ön lisans (2)	GES	150
TLP-01336432	BSP2V6CR12	Aşağıkale Köy TM	MUŞ EĞİRMEÇ	19-11-22	Elektrik Piyasası Ön lisans (1)	GES	150
TLP-01336373	BSM2VL5P03	Adilcevaz TM	BİTLİS CANAKYAYLA	19-11-22	Elektrik Piyasası Ön lisans (2)	GES	85

- (1) Ön lisansları 2023 Mayıs-Haziran döneminde EPDK’dan teslim alınmıştır.
- (2) Başvuru dosyaları onaylanmış olup, ön lisansları EPDK’dan teslim alınacaktır.

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

7. Bilanço Sonrası Ek Hususlar

Özkaynak yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilen Şeker Gayrimenkul, 19 Haziran 2023 tarihinde yaptığı 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, yasal defterlerindeki geçmiş yıllar zararlarından mahsup etmek suretiyle mevcut sermayesini 12.335 TL'ye azaltmıştır. İlave olarak, Şeker Gayrimenkul, 20 Temmuz 2023 tarihinde yaptığı 2023 yılı olağanüstü genel kurul toplantısında, 20.000 TL tutarında brüt karın (stopaj öncesi) mevcut ortaklara dağıtımına karar vermiştir.

Kiler Tekstil inşaa süreci devam eden Bitlis'teki iplik fabrikası için ilgili finans kuruluşundan 600.000 TL tutarında nakdi kredi kullandırım limitine onay alınmış olup, raporlama tarihinden itibaren ilgili limitin %20'sine yakını kullandırılmıştır. 2012/3305 sayılı kararın 11. maddesinin g bendinin 3. fıkrasına istinaden imalat sanayi yatırımlarına yönelik (US97 Kodu:15-37) düzenlenen yatırım teşvik belgeleri için 6. bölgede faaliyet gösterecek olan Kiler Tekstil'in kredi kullanımlarında 7 puan faiz desteği uygulanacak olup, bu puanların toplamı (yararlanan destek) 3.600 TL'sini geçemeyecektir. Buna ek olarak, yine Kiler Tekstil tarafından yapılacak GES yatırımları için de ilgili finans kuruluşundan 200.000 TL tutarında nakdi kredi kullandırım limitine onay alınmış olup, raporlama tarihinden itibaren ilgili limitin yine %20'sine yakını kullandırılmıştır.

3 Temmuz 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, Kiler GYO'nun, İstanbul Beylikdüzü'nde geliştirilmekte olan 709 konut ile 18 ticari üniteye ve 152.656 m² inşaat alanına sahip Referans Beylikdüzü Projesi'nin tamamlanma oranı %75 oranına ulaşmış olup projenin 2023 yılı sonunda müşterilere teslimi planlanmaktadır.

27 Temmuz 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, Kiler GYO, Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde bulunan İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi, 347 Ada 1 Parsel mevkiindeki Referans Beşiktaş Projesi için revize yapı ruhsatı almış olup kat irtifakları tescil edilmiştir.

1 Ağustos 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklandığı üzere, Kiler GYO'nun mülkiyetinde olan Göktürk arsası üzerinde geliştirilen 182 Konut ve 1 Ticari ünitelerden oluşan projeye ilişkin yapı ruhsatı başvurusu Eyüpsultan Belediyesi'ne yapılmıştır.

Özkaynak yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilen Aras Elektrik Dağıtım A.Ş. sorumluluk bölgesi olan 7 ilde 2023 yılı için; şebeke tesis işlerine ait, ekonomik ömrünü dolduran şebekelerin yenilenmesi, yeni enerji taleplerinin karşılanması, tedarik ve teknik kalitenin düzeltilmesi, müşterilerinin enerji kesintilerinden daha az etkilenmeleri, özellikle can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden işlerin yaptırılması ve teknoloji ve diğer yatırımlar kapsamında 1.893.648 TL tutarında bir yatırım planlaması yapmıştır. Söz konusu yatırımların finansmanı şirket özsermayesi ve bankalardan sağlanan TL cinsinden yatırım kredileri ile sağlanmış olup 2023 yılı yatırımlarına ilişkin herhangi bir yatırım finansman ihtiyacı bulunmamaktadır.

Özkaynak yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilen Doğu Aras'ın JCR Eurasia tarafından Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu "AA- (tr)" olarak teyit edilmiştir.

Doğu Aras yönetim kurulunun 20 Haziran 2023 tarih, 2023/13 sayılı kararı gereği; 28 Nisan 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan kar dağıtım kararı çerçevesinde, şirket hissedarlarına hisseleri oranında olmak üzere toplam 84.572 TL'nin 17 Temmuz 2023 tarihinde ödenmesine karar verilmiştir.

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

Doğu Aras’ın 2.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 67.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 35.487 TL tutarındaki kısmı yasal yedeklerden ve 147.513 TL tutarındaki kısmı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere 250.000 TL’ye arttırılması nedeniyle ihraç edilecek 183.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması ve esas sözleşmenin altıncı maddesine uygun görüş verilmesi talebi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21 Haziran 2023 tarih ve 35/727 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını Erzurum Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 4 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Kartal İş Ortaklığı, önce nevi değiştirerek tüzel kişi olarak KLR Biskon İnşaat Ticaret Limited Şirketi ünvanını almış, akabinde Biskon Yapı’nın bu şirkette sahip olduğu %1 ortaklık payı da devredilmiştir. 2023 Temmuz ayında, KLR İnşaat tüzel kişiliğinde kolaylaştırılmış birleşme ile devir talebinde bulunan şirketin bu birleşme talebi, 15 Ağustos 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, şirketin tüm aktif ve pasif kalemleri külli halefiyet prensibine göre KLR İnşaat’a devrolmuş ve tüzel kişi varlığı bu tarih itibarıyla sona ermiştir.

Şirket’in bağlı ortaklığı Ekol GSYO 9 Ekim 2013 tarihinde 28790 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.3 sayılı "Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 21. md’nde tanımlanan girişim şirketi niteliğini haiz, Ekol GSYO’nun “Fizibilite Etüdü” raporunda belirtilen ağırlıklı enerji faaliyetlerinde araştırma, yatırım, fizibilite çalışmaları ve danışmanlık işlerinde bulunmak amacıyla 26 Temmuz 2023 tarihinde tek kurucu ortak sıfatı ile Ekol Anadolu Gayrimenkul Geliştirme Enerji Proje Yatırımları Sanayi Ticaret Anonim Şirketi (“Ekol Projelendirme” ya da “Girişim Şirketi”)’nin %100’lük payına tekabül eden 500.000 TL nominal bedelli hisse senedine doğrudan kuruluş sermayesine katılmak suretiyle sahip olmuştur. Bu anlamda, Ekol GSYO, Tebliğ’in 11 md. 1.fıkrası uyarınca asgari olarak bir girişim sermayesi yatırım şartını 18 ay olarak düzenlemede belirlenen süreci içinde ve gerektiği şekilde yerine getirmiş olmaktadır.

15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7456 numaralı “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile getirilen önemli hükümler aşağıdaki gibidir:

- Genel kurumlar vergisi oranı %20’den %25’e çıkarılmıştır.
- İhracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançları ile ilgili bir puan indirimli kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.
- Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazları satışından kaynaklanan kazançların %50 oranındaki kısmına ilişkin kurumlar vergisi istisnası 15 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır. 15 Temmuz 2023 tarihinden önce kurumların aktiflerinde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak, %50 oranındaki kurumlar vergisi istisnası bu tarihten itibaren %25 olarak uygulanacaktır. 15 Temmuz 2023 tarihinden itibaren kurumların aktiflerine dahil edilecek taşınmazlar için katma değer vergisi istisnası kaldırılmıştır. Bu tarihten önce kurumların aktiflerinde yer alan taşınmazlar için katma değer vergisi istisnası devam etmektedir.

15 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla kayıt ve tescilli taşıtlar ile 31 Aralık 2023 tarihine kadar ilk defa kayıt ve tescil edilecek motorlu taşıtlardan, bir defaya mahsus olmak üzere, 2023 yılında tahakkuk ettirilen motorlu taşıtlar vergisi tutarı kadar ek motorlu taşıtlar vergisi alınacaktır.

(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 30 Haziran 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 30 Haziran 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, 30 Haziran 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	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		30.003.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		703.065.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		91.000
Diğer Aktifler (+)			46.022.000		274.058.000
Diğer Yükümlülükler (-)			79.892.000		225.742.000
Toplam NAD			5.276.476.320		7.019.707.948

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

Saygılarımızla,
Kiler Holding A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite