



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan
Varsayımlara İlişkin
Denetimden Sorumlu Komite Tarafından Hazırlanan
Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu
(2023 yılı Yıllık Mali Tablolara İlişkin)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

4.¹ 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 değerlendirme çalışmalarının ve yöntemlerinin bir özeti bulunmaktadır.

¹ Bu başlık altındaki rakamlar tarihi maliyet esasına göre Bin Türk Lirası olarak sunulmuştur

Ortaklığın Ticaret Unvanı ²	Faaliyet Alanları	Sermayesi (TL)	Sermayedeki Tutarı	Sermayedeki Payı (%)	Cari Piyasa Değeri	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değerleme
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.395.000.000	746.883.000	53,54%	1.534.500.000	821.571.300	BDR'ye Göre NAD@31/12/2021	1.761.543.000
							Değerleme Raporlarına Göre Hedef NAD	3.579.834.000
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.534.500.000
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	Taşımacılık	108.000.000	36.342.000	33,65%	1.305.720.000	439.374.780	Borsa Kılavuz Emsaller	1.011.577.564
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.305.720.000
							INA	NA
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	46.000.000	13.096.200	28,47%	1.447.160.000	412.006.452	Borsa Kılavuz Emsaller	1.143.414.017
							Karşılaştırılabilir İşlemler	1.447.160.000
							INA	1.745.993.703
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik ve Enerji Yatırımları	67.000.000	26.800.000	40,00%	6.103.700.000	2.441.480.000	Borsa Kılavuz Emsaller	7.925.208.207
							Karşılaştırılabilir İşlemler	6.103.700.000
							INA	NA
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI						4.114.432.532		
Biskon Yapı A.Ş.	İnşaat ve Taahhüt İşleri	100.000.000	55.000.000	55,00%	1.033.233.854	568.278.620	Net Aktif Değer + Gelir Yaklaşımı	447.208.713
							Biskon- Kiler GYO Ortak Projelerinden	24.076.094
							DTM (2022)- %50	187.018.132
							Kiler Tekstil- 100%	374.930.916
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd. Şti.	Avm Çarşısı Yönetimi	1.000.000	500.000	50,00%	1.000.000	500.000	Yatırım Bedeli	
Denge Reklam San ve Tic. Ltd. Şti.	Reklam ve Gıda	7.800.000	4.680.000	60,00%	7.800.000	4.680.000	Yatırım Bedeli	
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtımı	2.000.000	1.600.000	80,00%	2.000.000	1.600.000	Yatırım Bedeli	
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	15.000.000	12.000.000	80,00%	15.000.000	12.000.000	Yatırım Bedeli	
TOPLAM Yatırımların Değeri						4.701.491.152		
Nakit (+)						67.882.000		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)						218.370.000		
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)						322.603.168		
Diğer Aktifler (+)						46.022.000		
Diğer Yükümlülükler (-)						79.892.000		
Toplam NAD						5.276.476.320		
Halka Arz İskontosu						12,5%		
Halka Arz İskontosu Sonrası Nihai Değer						4.616.916.780		

² FTR raporlamasındaki değerlerde TMS 29 dikkate alınmamıştır.

5. Gerçekleşen Finansal Sonuçların Değerlendirmesi

5.a Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGG tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” hükümlerini uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü esas alınarak hazırlanması ve karşılaştırma amacıyla verilen önceki dönem finansal tabloların ve finansal bilgilerinde cari raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarını 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

TFRS, işlevsel para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının, tarihi maliyet veya güncel maliyet yaklaşımına dayalı olsun olmasın, TMS 29 gerekliliklerine uygun olarak yeniden düzenlenmesini ve geriye yönelik olarak uygulanmasını gerektirmektedir. TMS 29’un temel prensibi, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para biriminde raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesi gerektiğidir. Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda bahsedilen yeniden düzenlemeler için uygulanan temel prosedürler aşağıda belirtilmiştir:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla güncel ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, işlem tarihinden veya, varsa, en son değerlendirme tarihinden itibaren genel bir fiyat endeksi kullanılarak raporlama tarihine kadar yeniden düzenlenir.
- Parasal kalemler halihazırda raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edildiklerinden yeniden düzenlenmezler. Genel olarak, parasal kalemler elde tutulan para ile para olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Bir endekse bağlı tahviller ve krediler gibi çeşitli anlaşmalarla fiyat değişikliklerine bağlanmış olan varlıklar ve yükümlülükler, raporlama dönemi sonundaki değerlerine getirilmelerini sağlamak amacıyla anlaşma şartları çerçevesinde yeniden düzenlenir.
- Parasal olmayan kalemlerin çoğu, maliyet değerlerinden veya amortisman düşülmüş maliyet değerlerinden taşınır ve, dolayısıyla, elde etme tarihindeki tutarlardan veya belirli bir tarihteki değerlenmiş tutarlardan gösterilir. Her bir kalemin yeniden düzenlenmiş maliyeti veya

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

amortisman düşülmüş yeniden düzenlenmiş maliyeti, tarihi maliyet ve birikmiş amortismanla genel bir fiyat endeksindeki elde etme tarihinden veya, varsa, en son değerleme tarihinden itibaren raporlama tarihine kadar olan sürede gerçekleşen değişimin etkisinin yansıtılmasıyla belirlenir. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, hammadde, ticari mallar, diğer satın alınmış stoklar, şerefiye, patent, ticari marka ve benzeri varlıklar satın alma tarihlerinden itibaren yeniden düzenlenir. Yarı mamuller ve mamuller satın alma ve üretim maliyetlerinin olduğu tarihlerden itibaren yeniden düzenlenir.

- Bir parasal olmayan kalemin yeniden düzenlenmiş değeri, eğer geri kazanılabilir tutarını aşarsa, ilgili standartlar çerçevesinde azaltılır.
- Kar ve zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tüm kalemlerinin raporlama dönemi sonundaki güncel ölçüm birimine göre ifade edilmesi gerekir. Bu nedenle, amortisman ve itfa payı giderleri ile ertelenmiş vergi geliri veya gideri hariç olmak üzere, tüm gelir ve gider kalemleri işlem tarihlerinden raporlama tarihine kadar genel bir fiyat endeksinde gerçekleşen değişime göre yeniden düzenlenir.
- Net kar veya zarar üzerindeki kazanç veya kayıp (net parasal pozisyon karı veya zararı), kar veya zarara dahil edilerek ayrıca gösterilir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki ölçüm birimi cinsinden ifade edilir ve, dolayısıyla, nakit akışlarının tüm kalemleri, işlemin kaynağının tarihinden itibaren ilgili dönüşüm katsayıları uygulanarak yeniden düzenlenir.

İşletmenin yüksek enflasyonun varlığını tespit ettiği raporlama döneminde, önceki dönemde yüksek enflasyon yaşanmamışsa, işletme ekonominin her zaman yüksek enflasyonlu olduğu varsayımıyla TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyetle ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, işletmenin finansal tablolarındaki en erken sunulan dönemin başındaki açılış finansal durumu, varlıkların edinildiği ve borçların gerçekleştirildiği veya üstlenildiği tarihten raporlama döneminin sonuna kadar enflasyon etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenir. Edinme veya gerçekleştirme tarihleri dışında belirli tarihlerde değerlendirme yapılan parasal olmayan kalemler için bu yeniden düzenleme, değerlemenin yapıldığı tarihlerden raporlama döneminin sonuna kadar olan enflasyon etkisini yansıtır.

Şirket, 1 Ocak 2022 tarihindeki açılış finansal durumuna TMS 29'u uygulamış ve ilgili karşılaştırmalı tutarları, varlıkların edinildiği ve borçların gerçekleştirildiği veya üstlenildiği tarihlerden raporlama tarihine kadar olan enflasyon etkisini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlemiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

5.b 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 değerlendirme çalışmaları ilgili fiyat tespit raporu tarihi itibarıyla yapılmış olup, ara dönemler için bir tahmin yapılmamıştır. Ayrıca, Şirketimizin faaliyet alanı ve içinde bulunduğu birden fazla farklı sektör nedeniyle mevsimsellik büyük önem taşıdığından, yıllık tahmini rakamlardan yola çıkarak ara dönem tahminlerini yapmak da uygun değildir.

Ancak, yatırımcılara fikir vermesi bakımından, en güncel bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023 tarihli konsolide gelir tablosu ile yine bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023 tarihli konsolide gelir tablolarında gerçekleşen rakamlar üzerinden karşılaştırma yapılması mümkün olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kiler Holding konsolide FAVÖK	01.01- 31.12.2023 (A)	01.01- 31.12.2022 (B)	D=A/B-1
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	3.097.298	4.457.842	%(31)
Satışların maliyeti (-)	(2.426.145)	(2.499.012)	%(3)
Brüt kar /(zarar)	671.153	1.958.830	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(12.291)	(139.223)	%(91)
Genel yönetim giderleri (-)	(177.554)	(214.870)	%(17)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	2.466.499	446.017	%453
Faaliyet karı / (zararı)	2.947.807	2.050.754	
Amortisman ve İtfa giderleri	33.221	24.079	
FAVÖK/(EBITDA)	2.981.028	2.074.833	
BRÜT KAR/HASILAT	%22	%44	
FAVÖK/HASILAT	%96	%47	
FAALİYET GİDERLERİ/HASILAT (-)	%6	%8	

2023 yılı 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 Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Pazarlama ve satış faaliyet giderlerinin 2023 ve 2022 yılları karşılaştırmalı performansları incelendiğinde, toplam konsolide satış hacminin %6-8 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.

1 Ocak-31 Aralık 2023	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	3.074.931	22.367	3.097.298
Satışların maliyeti	(2.418.369)	(7.776)	(2.426.145)
Brüt kar	656.562	14.591	671.153

1 Ocak-31 Aralık 2022	İnşaat	Diğer	Toplam
Satış gelirleri	4.423.541	34.301	4.457.842
Satışların maliyeti	(2.494.945)	(4.067)	(2.499.012)
Brüt kar	1.928.596	30.234	1.958.830

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

5.b Konsolide Finansal Durum Tablosu Analizi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
VARLIKLAR	30.09.2023	31.12.2022	
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	474.088	288.903	%64
Finansal yatırımlar	2.374.325	3.718.455	%(36)
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	154.432	443.533	%(65)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.121.314	1.842.787	%15
Diğer alacaklar			
- İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	24.985	551	%4434
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.787	30.199	%(87)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	--	5.239	%(100)
Stoklar	7.785.672	6.584.157	%18
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	345.145	--	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	1.266.800	893.604	%42
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	71.411	57.932	%23
Diğer dönen varlıklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	432.286	256.362	%69
Toplam dönen varlıklar	15.054.245	14.121.722	%7
Duran varlıklar			
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler uzun	520.752	161.286	%223
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar uzun	--	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	6.906.151	3.931.499	%76
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.896.543	5.362.745	%47
Maddi duran varlıklar	1.712.296	558.075	%207
Maddi olmayan duran varlıklar	2.037	1.643	%24
Ertelenmiş vergi varlığı	371.564	80.962	%359
Toplam duran varlıklar	17.409.343	10.096.210	%72
Toplam varlıklar	32.463.588	24.217.932	%34

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Raporlama tarihi itibarıyla konsolide nakit benzerleri seviyesinde Loca ve Beylikdüzü projelerinin yanısıra Beşiktaş projesinde de 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.

Ticari alacaklar

Konsolide ticari alacaklar karşılaştırmalı dönemler itibarıyla yatay bir seyir izlemiştir.

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Alıcılar		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	154.432	443.533
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.081.091	1.671.369
Alacak senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	43.823	183.881
	2.279.346	2.298.783
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri reeskont gideri	--	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.600)	(12.463)
	2.275.746	2.286.320

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Stoklar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %18 civarında artış gösteren stokların tamamlanan ve yapım aşamasında projeler bazında detayları da aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2023	31.12.2022
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	7.708.677	6.428.007
Tamamlanan konutlar	76.995	156.150
Stoklar, brüt değeri	7.785.672	6.584.157

Tamamlanan konutlar	31.12.2023	31.12.2022
Referans Bahçeşehir Projesi (1)	51.822	86.495
Yakuplu 484-17 Parsel Konut Projesi (Marmara 4) (7)	12.833	19.249
Referans Kartal Towers Projesi (1)	8.828	21.709
Referans Başakşehir(1)	2.308	24.237
Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi	695	695
Referans Kordonboyu Projesi (1)	509	3.765
Toplam	76.995	156.150

Yapım aşamasındaki inşaat projeleri	31.12.2023	31.12.2022
Referans Kartal Loca Projesi (5)	1.790.155	1.550.179
Referans Beylikdüzü (5)	1.523.334	1.160.990
Referans Kemerburgaz (2)	1.336.809	1.241.760
Referans Ümraniye Projesi (8)	808.130	740.470
Referans Beşiktaş Projesi (4)	711.165	424.225
Referans Pendik Projesi (3)	666.482	370.667
Referans Halkalı Projesi (9) (10)	557.082	587.662
Elektrik dağıtım alt yapı proje malzemeleri (6)	315.520	352.054
Toplam	7.708.677	6.428.007

- (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 parsel ile ilişkin proje geliştirme süreçleri devam etmektedir. Projede inşaat çalışmaları 2023 son çeyrekte başlamıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- (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'i" ihalesi Kiler GYO tarafından verilen en uygun teklif ile kazanılmıştır.
- (4) 2021 yılı içinde, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından yapılan İstanbul, Beşiktaş, Abbasağa Mahallesi 347 ada 1 Parselde bulunan taşınmaza ilişkin ASKGP İş'i 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 artırım sürecinde sermaye artırım 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 girişimim ortakları arasında yapılan hukuki uyumsuzluklarda ihtiyari arabuluculuk anlaşma belgesine istinaden, Kiler GYO'nun karşılıklı mutabakatlaşma sonrası kalan alacak bakiyesi karşılığı İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi tarafından 3 adet bağımsız birim Kiler GYO'ye devredilerek konsolide mali tablolarda stoklar kalemi altında kayıtlara alınmıştır.
- (8) Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21 Temmuz 2022 tarihinde 2. oturumu düzenlenen İstanbul, Ümraniye, İnkılap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i 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 163.800 TL tutarındaki taksit ödemeleri stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Peşin ödenmiş giderler

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre yatırım süreçlerinde hızlanmaya bağlı olarak tedarikçilere verilen iş avansları nedeniyle %42 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderlerin içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler-Dönen varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen satış komisyonları (2)	511.772	285.261
Tedarikçi avansları (1)	442.552	442.824
İnşaat projeleri için ilişkili taraflara verilen avansları (8)	345.145	--
Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları (4)	235.639	143.466
Peşin ödenen tapu harçları (7)	66.321	--
Peşin ödenen sigorta giderleri	10.331	2.614
Ertelenen yatırım harcamaları (6)	185	19.439
	1.611.945	893.604

Peşin ödenmiş giderler-Duran varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları (3)	505.335	149.124
GES harcama avansları (5)	15.417	12.162
	520.752	161.286

- (1)Esas olarak, Referans Beylikdüzü Projesi ile Referans Loca-1 Projesi ve Loca-2 Projesi için 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 yarı 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.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

- (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 zamanda yerel düzenlemelerin izin verdiği ölçekte entegre çatı güneş enerjisi sistemi kurulum süreci çalışmalarını başlatmıştır. Aynı zamanda, Biskon ile birlikte kurulu güç toplamda 13 mw lisansız güneş enerjisi santralleri yatırım süreci 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 Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %76 civarında artış gösteren Grup'un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarından kaynaklanan pozisyonları konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 2.967.062 TL tutarındaki **net artışı**n önemli bir kısmı 2.091.889 TL Doğu Aras iştirakinin 2023 yıllık dönem performansından sağlanmaktadır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	6.906.151	3.931.499
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(16.603)	(9.013)
	6.889.548	3.922.486

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

31 Aralık 2023	Beyaz Çınar	Doğu Aras	Kütahya Şeker	Şeker Gayrimenkul	Tureks	Global Anadolu	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(9.013)	1.835.104	650.021	947.171	496.545	2.658	3.922.486
Grup içi eliminasyon	--	(26.764)	--	--	--	--	(26.764)
Açılış bakiyesi eliminasyon sonrası, 1 Ocak	(9.013)	1.861.868	650.021	947.171	496.545	2.658	3.949.250
Diğer kapsamlı gelir etkisi (yeniden değerlendirme)	--	--	11.907	--	580.522	3.503	595.932
Diğer kapsamlı gelir etkisi (aktüeryal etki)	--	--	1.128	89	(1.953)	--	(736)
Pay devir etkisi	--	--	--	--	--	(913)	(913)
Temettü ödemesi, nakit	--	(55.741)	(38.769)	(11.387)	--	--	(105.897)
Sermaye taahhüt ödemesi	--	--	--	--	--	3.264	3.264
Dönem karı (zararı)	(7.590)	2.091.889	55.681	146.853	157.195	22.471	2.466.499
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(16.603)	3.898.016	679.968	1.082.726	1.232.309	30.983	6.907.399
Grup içi eliminasyon (1)	--	(17.851)	--	--	--	--	(17.851)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler (-)	(16.603)	--	--	--	--	--	(16.603)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	--	3.880.165	679.968	1.082.726	1.232.309	30.983	6.906.151

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmiş (A)	Bağımsız denetimden geçmiş (B)	C=A/B-1
YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2023	31.12.2022	
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Uzun vadeli kredilerin kısaya düşen kısmı	755.509	212.768	%255
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	20.196	28.412	%(29)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	780.632	587.766	%33
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	47.947	47.435	%1
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4.441	94.346	%(95)
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	44.207	45.930	%(4)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	88.779	360.691	%(75)
Dönem vergisi yükümlülüğü	4.593	23.669	%(81)
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	49	51.798	%(100)
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	7.319.652	5.088.770	%44
Kısa vadeli karşılıklar			
- İzin karşılıkları	5.317	4.944	%8
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--	
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	9.071.322	6.546.529	%39
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların uzun vadeye düşen kısmı			
- Banka kredileri	926.810	459.307	%102
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun	--	--	
Ticari borçlar	--	--	
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	267.469	--	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	16.603	9.013	%84
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.459	27.868	%16
- Diğer karşılıklar	47.311	56.440	%(16)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	314.586	203.643	%54
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	1.605.238	756.271	%112
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	1.625.000	650.000	%150
Sermaye Düzeltme Farkları	3.679.901	3.313.595	%11
Hisse senedi ihraç primleri	744.938	744.938	--
Yeniden değerlendirme artış fonu	745.396	102.154	%630
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(9.723)	(7.244)	%34
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.083.642	2.881.256	%(62)
Diğer yedekler	231.587	231.587	--
Geçmiş yıllar karları	2.551.095	640.049	%299
Net dönem karı	4.229.444	2.360.800	%79
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	14.881.280	10.917.135	%36
Kontrol gücü olmayan paylar	6.905.748	5.997.997	%15
Özkaynaklar	21.787.028	16.915.132	%29
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	32.463.588	24.217.932	%34

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Ticari borçlar

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %73 civarında artış gösteren ticari borçların içerik bazında dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur. Artışın temel nedeni ağırlıklı olarak Referans Beşiktaş ve Referans Pendik projelerindeki inşaat ilerleme seviyelerinin hızlandırılmasına bağlı olarak yapılan harcama kalemleri ile 2023 yılı için gerçekleşen yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarında kaynaklanmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Ticari borçlar		
-İlişkili taraflara ticari borçlar	20.196	28.412
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	886.435	457.996
Diğer ticari borçlar	683	7.719
Borç senetleri		
-İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri	144.681	122.420
	1.051.995	616.547
-İlişkili olmayan taraflara borç senetleri reeskont geliri	(251.167)	(369)
	800.828	616.178
Uzun vadeli ticari borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Cari hesap borçları		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	267.469	--
	267.469	--

Ertelenmiş gelirler

Raporlama tarihi itibarıyla bir önceki dönem sonuna göre %42 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 ile Referans Beşiktaş projelerindeki ön ödemeli satışlar oluşturmaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (1)	5.463.885	3.902.011
Gelecek aylara ait gelirler (2)	1.855.767	1.186.759
İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	49	51.798
	7.319.701	5.140.568

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

6. Devam Eden Yatırımlar

Bitlis İplik Fabrikası

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, 2024 yıl içerisinde inşaatın tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca makine-ekipman siparişlerinde tedarikçilerle yapılan görüşmelere istinaden 2025 senesinin başı olarak planladığımız üretime başlama hedefini daha erkene getirme imkanı 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 Mart 2022 ve 534353 sayılı yatırım teşvik belgesi kapsamında, Kiler Tekstil'in 2022/05 sayılı ve 18 Mart 2022 tarihli yönetim kurulu kararında fizibilite çalışmalarının ilk taslağı ilerleyen toplantılarda değerlendirme yapılmak üzere onaylanmıştır. Kiler Tekstil'in T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan 17 Mart 2022 ve 534353 sayılı yatırım teşvik belgesinde, 29 Mart 2024 tarihli tadil ile birlikte teşvike konu sabit yatırım tutarı 3.106.561 TL olarak revize edilmiştir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

GES yatırımları

Kiler Tekstil'in T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan aşağıdaki belge onay tarih ve sayıları verilen yatırım teşvik belgeleri kapsamında, 2024 yılında da yapılan ek tadiller ile birlikte toplamda 12,7 mwh lık kapasite yatırımı karşılığında 149.781 TL tutarında teşvike konu sabit yatırım tutarı revize edilerek onaylanmıştır. GES-14 çağrı mektubuna ilişkin teşvik süreci için de 16 Nisan 2024 tarihli ve 566880 nolu teşvik belge T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Çağrı Mektubu	Kapasite DC (mwh)	Belge Tarihi	Belge Numarası	Sabit Yatırım Tutarı
GES-6	0,99	11-07-23	555803	21.043
GES-7	0,99	11-07-23	555804	17.076
GES-8	0,99	11-07-23	555805	24.156
GES-9	0,99	11-07-23	555806	18.475
GES-10	0,99	11-07-23	555807	18.403
GES-11	0,99	13-09-23	558492	16.876
GES-12	0,99	03-09-23	558491	16.876
GES-13	0,99	31-08-23	557969	16.876
GES-14	4,75	16-04-24	566880	47.599
	12,7			197.380

Kiler Tekstil'in, Biskon Yapı ile birlikte Van Başkale bölgesinde toplam kurulu gücü toplamda 14 mw olan lisanssız GES santralleri projesinde de yatırım süreçlerini önemli ölçüde tamamlamış olup 2024 sene sonundan önce projenin enerji üretimine geçmesi planlanmaktadır.

Kiler Holding'in %26 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. 2024 yıl sonuna kadar ağırlıklı olarak Doğu Anadolu bölgesinde önemli bir enerji yatırım yapılması hedeflenmektedir.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

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 mw enerji kapasitesine sahip 6 adet elektrik piyasası ön lisans başvurusunda bulunmuş olup onayı alınan 4 adet toplamda 480 mw gücündeki ön lisans projelerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Bitlis'teki Akçira GES 50 MW, Diyarbakır'daki Eğil GES 150 MW'ye ilişkin başvurular ise TEİAŞ tarafından kapasite yetersizliği nedeniyle reddedilmiştir.

Talep No	Barkod No.	Lisans No	Proje adı	Bölge	Başvuru tarihi	Lisans	Tipi	Mw
TLP-01337063	BSF2JZFAR3	ÖN/11892-32/05612	Çıldır Ges	ARDAHAN ÇILDIR	22.11.2022	Elektrik Piyasası Ön lisans	GES	95
TLP-01336445	BSN2VLT8A2		ÇEVİRMETEPE GES	SİİRT CEVİRMETEPE	19.11.2022	Elektrik Piyasası Ön lisans	GES	150
TLP-01336432	BSP2V6CR12	ÖN/11863-26/05801	Eğrimeç Ges	MUŞ EĞİRMEÇ	19.11.2022	Elektrik Piyasası Ön lisans	GES	150
TLP-01336373	BSM2VL5P03	ÖN/11902-22/05624	ÇANAKYAYLA GES	BİTLİS CANAKYAYLA	19.11.2022	Elektrik Piyasası Ön lisans	GES	85

Ön lisansları EPDK'dan teslim alınmıştır.

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 tabi tutulmuştur. Yapılan değerlendirme çalışmasında Biskon Yapı için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal performansına ilişkin projeksiyonlar yer almış olup, ayrıca ek bir tahmin/projeksiyon çalışması yapılmamıştır. Devam eden projelerin mevcut performanslarının projeksiyonlara paralel olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte Biskon Yapı'nın 31 Aralık 2023 konsolide TFRS özkaynak değerinin aşağıdaki tabloda sunulan NAD değerine de yaklaşması, FTR raporlamasındaki değer in güncelliğini koruduğunu desteklemektedir.

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

Ayrıca değerlendirme tablolarında düzeltici kalem olarak eklenen "Nakit", "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", "Finansal Yatırımlar", "Diğer Aktifler" ile Diğer Yükümlülükler" kalemler, 31 Aralık 2023 Kiler Holding konsolidasyonunda kullanılmış olan Kiler Holding bireysel mali tablo figürlerinden oluşmaktadır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Bu tabloda rakamlar "Tam" olarak sunulmuştur					
Ortaklığın Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	FTR Tarihli Piyasa Değeri ³	FTR Tarihli Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Cari Piyasa Değeri ⁴	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.395.000.000	1.534.500.000	821.571.300	8.481.600.000	4.541.390.640
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	108.000.000	1.305.720.000	439.374.780	7.268.400.000	2.445.513.750
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	46.000.000	1.447.160.000	412.006.452	3.256.800.000	766.278.383
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	250.000.000	6.103.700.000	2.441.480.000	18.475.000.000	7.390.000.000
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI			4.114.432.532		15.143.182.773
Biskon Yapı A.Ş.	300.000.000	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		15.730.241.393
Nakit (+)			67.882.000		29.547.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		854.145.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		512.000
Diğer Aktifler (+) & Diğer Yükümlülükler (-)			(33.870.000)		123.038.000
Toplam NAD			5.276.476.320		16.737.483.393

³ FTR raporlamasındaki değerlerde TMS 29 dikkate alınmamıştır.

⁴ Hesaplama konu birim fiyatlar, 22/5/2024 tarihli Borsa İstanbul Pay Piyasaları Bülteni'nden veriler temin edilmiştir. <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/477/gunluk-bulten>

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre
Bin Türk Lirası olarak belirtilmiştir.)

Saygılarımızla,
Kiler Holding A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite