



Kiler Holding A.Ş.

Pay Halka Arzına ilişkin Fiyat Tespit Raporu

23.06.2022

Sayı: 2022/51

TACİRLER
YATIRIM

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez E Blok Kat: 9 Etiler
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270948 / Mersis: 080300009000007
Büyükdere Kurumlar V.D. 070 500 6309

İçindekiler

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1.1. RAPORUN AMACI	5
1.2. DEĞERLEME ÇALIŞMASI SİRASINDA UYGULANAN MESLEK KURALLARI VE ETİK İLKELER	5
1.3. SINIRLAYICI ŞARTLAR	6
1.4. SORUMLULUK BEYANI	6
1.5. ŞİRKET'E DAİR ÖZET BİLGİLER	7
1.6. DEĞERLEME ÖZETİ	8
2. GRUP HAKKINDA BİLGİ	11
2.1. GENEL BAKIŞ	11
2.2. TARİHÇE	11
2.3. HİSSEDARLIK YAPISI	15
2.4. KILER HOLDİNG'İN FAALİYETLERİ	16
2.5. FİNANSAL TABLOLAR VE ÖNEMLİ FİNANSAL BİLGİLER	32
2.5.1. Finansal Durum Tablosu	32
2.5.2. Kar veya Zarar Tablosu	35
3. FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖRLER	37
3.1. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	37
3.1.1. Dünyada İnşaat Sektörü	37
3.1.2. Türkiye'de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri	39
3.1.3. Şirket'in sektördeki yeri	43
3.2. ENERJİ SEKTÖRÜ	44
3.2.1. Türkiye Enerji Sektörü	44
3.3. SANAYİ SEKTÖRÜ	49
3.3.1. Şeker Üretimi	49
3.3.2. Tekstil/İplik Üretimi	54
3.3.3. Hizmet Sektörü	58
4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	63
4.1. GELİR YAKLAŞIMI	63
4.1.1. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi Metodolojisi	63
4.2. PAZAR YAKLAŞIMI	65
4.2.1. Borsa Kılavuz Emsaller (Çarpan Analizi) Yöntemi Metodolojisi	65
4.2.2. Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi Metodolojisi	66
4.3. MALİYET YAKLAŞIMI	66
4.3.1. Toplama Yöntemi (Net Aktif Değer)	66
5. KILER HOLDİNG DEĞERLEMESİ	67
5.1. HALKA AÇIK BAĞLI ORTAKLIK VE İSTİRAKLER	68
5.1.1. Kiler GYO A.Ş.	68
5.1.2. Tureks Turizm Taahhütçülük A.Ş.	72
5.1.3. Kültahya Şeker Fabrikası A.Ş.	76
5.1.4. Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	87
5.2. KILER HOLDİNG'İN BAĞLI ORTAKLIKLARI VE YATIRIMLARI	97
5.2.1. Biskon Yapı A.Ş.	97
5.2.2. Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd. Şti.	122
5.2.3. Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	122
5.2.4. KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	122
5.2.5. Nive Elektrik Üretim A.Ş.	122
6. DEĞERLEME SONUCU	123

KISALTMALAR	TANIMLAR
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / Amerikan Doları / USD / Dolar	: Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Aras EDAŞ	: Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.
Aras EPSAŞ	: Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş.
Ar-Ge	: Araştırma-Geliştirme
A.Ş.	: Anonim Şirket
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro / Euro / EUR	: Avrupa Birliği'ne üye devletlerin resmi para birimi
Bağcı	: Bağcı Sebze Meyve Tarım Ürünleri Su Ürünleri Soğuk Hava Depo Ticaret A.Ş.
Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı	: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Referans Bahçeşehir Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişim
Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı	: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Beşiktaş Abbasağa Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişim
Beyaz Çınar	: Beyaz Çınar Yapı İnşaat Emlak Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Biskon Yapı	: Biskon Yapı A.Ş.
Bist Enerji	: Bist Enerji Üretim A.Ş.
Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
CarrefourSA	: CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.
Çalık Enerji	: Çalık Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.
COVID-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
Demce Yapı	: Demce Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Denge Reklam	: Denge Reklam Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Devam Eden Projeler	: İnşaat süreci devam eden inşaat projeleri
Doğu Aras	: Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.
DSÖ	: Dünya Sağlık Örgütü
DTM Enerji	: DTM Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı (eski urvanıyla, Çalık-Biskon Adi Ortaklığı)
Düzenlemeye tabi müşteriler	: EPDK tarafından belirlenen miktarların altında elektrik enerjisi tüketen ve tedarikçisini seçme imkânı olmayan tüketiciler ile dağıtım bölgelerinde serbest tüketici olan, ancak serbest tüketici olma hakkını kullanmamış, perakende satış tarifesi üzerinden elektrik satın alan serbest tüketiciler
Ekol GSYO	: Ekol Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği	: 02.11.2013 tarihli ve 28809 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği
EPDK	: T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
EPIAŞ	: Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.
EPKn	: 30.03.2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
Esas Sözleşme	: Kiler Holding Anonim Şirketi'nin esas sözleşmesi

KISALTMALAR	TANIMLAR
ETKB	: T.C. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı
EÜAŞ	: Elektrik Üretim A.Ş.
FAVÖK	: Faiz, Amortisman, Vergi Öncesi Kâr
Global Anadolu Enerji	: Global Anadolu Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.
GSYH	: Gayri Safi Yurt içi Hasıla
GSYO	: Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IHDS	: TEDAŞ ile Aras EDAŞ ve Aras EPSAŞ arasında imzalanmış olan her bir işletme hakkı devir sözleşmesi
İller Bankası	: T.C. İller Bankası A.Ş.
İntaş Maden	: İntaş Maden Yatırımları Ticaret Ltd. Şti.
İntekar Yapı	: İntekar Yapı Turizm Elektrik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti
KAP	: Kamu Aydınlatma Platformu
Kartal Projesi İş Ortaklığı	: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Referans Kartal Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişim
Kiler Ailesi	: Ümit Kiler, Nahit Kiler ve Vahit Kiler'in tamamı
Kiler Alışveriş	: Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kiler GYO	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklıkları	: Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı, Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı, Kartal Projesi İş Ortaklığı ve Pendik Projesi İş Ortaklığı
Kiler Grubu	: Kiler Holding A.Ş. ve Kiler Grup Şirketleri'nden oluşan şirketler topluluğu
Kiler Grup Şirketleri	: Kiler Holding A.Ş.'nin konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve iş ortaklıkları / müşterek faaliyetleri
Kiler Holding / Şirket / İhraççı	: Kiler Holding Anonim Şirketi
Kiler Enerji Grubu	: Aras EDAŞ, Aras EPSAŞ, Nuve Elektrik, KLR Elektrik, Global Anadolu Enerji
Kiler Hizmet Grubu	: Tureks, PKN Enerji, Denge Reklam, Ekol GSYO ve Tureks'in dahil olduğu iş ortaklıkları/ortak girişimler
Kiler İnşaat ve Gayrimenkul Grubu	: Kiler GYO, Biskon Yapı, Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklıkları, Beyaz Çınar, Şeker Gayrimenkul ve DTM Enerji
Kiler Sanayi Grubu	: Kütahya Şeker, Kiler Tekstil ve Vizyon Karavan
KLR Elektrik	: KLR Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.
KLR İnşaat	: KLR İnşaat Ticaret Limited Şirketi
KLR Savunma	: KLR Savunma Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Kiptaş	: Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ulaşım San. ve Tic. A.Ş.
Kiler Tekstil	: Kiler Tekstil Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kota-A	: Yurt içi talebe göre üretilen ve pazarlama yılı içinde iç pazara verilebilen şeker miktarı
Kütahya Şeker	: Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
kg	: kilogram
km	: kilometre

KISALTMALAR	TANIMLAR
kWh	: Kilowatt saat
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m ²	: metrekare
MW	: Megawatt
MWe	: Megawatt elektrik
MWh	: Megawatt saat
MWm	: Megawatt mekanik
NBS	: Nişasta Bazlı Şeker
NE	: Bir iplik örneğinin metre cinsinden uzunluğunun gram cinsinden ağırlığına bölümü
Nuve Elektrik	: Nuve Elektrik Üretim A.Ş.
Pancar Kooperatifi	: Kütahya Pancar Ekicileri Kooperatifi
PANŞEK	: Pancar Şekeri Üreticileri Derneği
Pendik Projesi İş Ortaklığı	: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Pendik Dolayoba Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişim
PKN Enerji	: PKN Enerji Hizm. Adi Ortaklığı (eski unvanıyla, Denge-Çalık-NTF Adi Ortaklığı)
Proje	: Kiler İnşaat ve Gayrimenkul Grubu tarafından yapım işleri taahhüt edilen ve/veya geliştirilen ya da işletilen, devam eden veya tamamlanmış her türlü inşaat ve gayrimenkul projesi
SCADA	: Veri Tabanlı Kontrol ve Gözetleme Sistemi (Supervisory Control and Data Acquisition System)
Serbest tüketici / serbest müşteri	: her yıl EPDK tarafından belirlenecek olan miktarlardan daha fazla elektrik enerjisi tüketen ve tedarikçisini seçme imkânı olan tüketiciler
serbest olmayan tüketici / serbest olmayan müşteri	: EPDK tarafından belirlenen miktarların altında elektrik enerjisi tüketen ve tedarikçisini seçme imkânı olmayan tüketiciler
SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
Şeker Dairesi	: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Şeker Dairesi Başkanlığı
Şeker Enstitüsü	: Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Şeker Enstitüsü
Şeker Gayrimenkul	: Şeker Gayrimenkul Yatırım ve İşletmecilik A.Ş.
Şeker Kanunu	: 19 Nisan 2001 tarih ve 24378 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4634 sayılı Şeker Kanunu
Tacirler Yatırım / Konsorsiyum Lideri	: Tacirler Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Tamamlanan Projeler	: İnşaat süreci tamamlanmış ve işletme dönemi başlamış olan projeler
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim A.Ş.
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standardı
TL	: Türk Lirası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

KISALTMALAR	TANIMLAR
TTK / Türk Ticaret Kanunu	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Tureks	: Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi
Tureks – Turuva İş Ortaklıkları	: Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Baski-2) ve Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Belediye-2)
Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Baski-2)	: Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınan sürücüsüz araç kiralama ihalesi ile ilgili hizmetleri yürütmek amacıyla Tureks ve Turuva Seyahat arasında kurulmuş ortak girişim
Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Belediye-2)	: Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nden alınan sürücüsüz araç kiralama ihalesi ile ilgili hizmetleri yürütmek amacıyla Tureks ve Turuva Seyahat arasında kurulmuş ortak girişim
Turuva Seyahat	: Turuva Seyahat Sağlık Turizm Taşımacılık Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Türkşeker	: Türkiye Şeker Fabrikaları Anonim Şirketi
TWh	: Terawatt saat
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartları
UTİKAD	: Uluslararası Taşımacılık ve Lojistik Hizmet Üretenleri Derneği
vb.	: Ve benzeri
Vizyon Karavan	: Vizyon Karavan Dizayn A.Ş.

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

1.1. Raporun Amacı

Bu rapor, Kiler Holding A.Ş. ("Şirket" veya "Kiler Holding"), Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") arasında 14.03.2022 tarihinde imzalanmış olan Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi ("Sözleşme") kapsamında Şirket paylarının halka arzında fiyata esas teşkil edecek değer, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak belirlenmesi amacıyla, Sözleşme kapsamında halka arzda lider aracı kurumlardan biri olarak yetkilendirilmiş olan ve 18.02.2015 tarih ve G-005 (390) sayılı Geniş Yetkili Aracı Kurum yetki belgesine sahip Tacirler Yatırım tarafından hazırlanmıştır.

Ayrı bir Kurumsal Finansman bölümüne sahip olan, halka arza aracılık ve yatırım danışmanlığı faaliyetlerinde bulunma izinlerinin her ikisine birlikte sahip olan Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında istenen şartlara haiz olarak gayrimenkuller dışındaki varlıklara ilişkin değerlendirme hizmeti verebilmektedir.

1.2. Değerleme Çalışması Sırasında Uygulanan Meslek Kuralları ve Etik İlkeler

Şirket'in işbu Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i ve Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak aşağıdaki etik ilkeler çerçevesinde hazırlandığını beyan ederiz.

- Yapılan değerlendirme çalışması sırasında dürüst ve doğru davranılmış ve çalışmalar Şirket ve Şirket hissedarlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütülmüştür.
- Değerleme hizmeti, ilgili mevzuatlar çerçevesinde gerekli lisans belgelerine sahip değerlendirme uzmanı tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları doğrultusunda yerine getirilmiştir.
- Değerleme işini alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunulmamış ve bu şekilde reklam yapılmamıştır.
- Bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren bir rapor hazırlanmamış ve bildirilmemiştir.
- Önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görev kabul etmemiştir.
- Değerleme işi gizlilik içinde ve basiretli bir şekilde yürütülmüştür.
- Müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli şekilde hareket edilmiştir.
- Görev bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarları gözetmeksizin yerine getirilmiştir.
- Değerleme ücreti, raporun herhangi bir yönüne bağlı değildir.
- Görevle ilgili ücretler, değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı değildir.

- Raporda kullanılan bilgiler talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgilerden oluşmaktadır.

1.3. Sınırlayıcı Şartlar

Değerlendirmemizde kullanılan veriler, Şirket adına Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 yılları için hazırlanan bağımsız denetim raporu, kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, talebimiz üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgiler ve Tacirler Yatırım'ın analizlerine dayanmaktadır.

Tacirler Yatırım değerlendirme çalışması kapsamında Şirket'in aktiflerinin fiziki mevcudiyeti ve kanuni mülkiyetine ilişkin herhangi bir araştırma yapmadığı gibi bu konularda herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Değerleme çalışmasına esas teşkil etmek üzere tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve eksiksiz olduğu konusunda makul dikkat ve özen gösterilmiş ve bunun sonucunda, sunulan bilgi ve belgelerin doğru olduğu, ticari ve hukuki olarak gizli ve beklenmedik herhangi bir durum veya engelin olmadığı varsayılmış ve bu çerçevede bilgi ve belgelerin doğruluğu ayrıca denetlenmemiştir.

Şirket ortaklarının basiretli hareket ettiği, Şirket yönetiminin konusunda uzman kişilerden oluştuğu varsayılmıştır.

Kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgiler (özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotları) Şirket yönetiminin onayı ve bağımsız denetim firmasının görüşünden geçmiş olup güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

Farklı tarihlerdeki finansal veriler ile değerlendirme yöntemleri ve ağırlıklandırmaların kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılabilir.

1.4. Sorumluluk Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 ve 2019/19 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden; "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar başlığının F maddesinin 9. Maddesi" çerçevesinde verdiğimiz bu beyan ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun kararında belirtilen niteliklere sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu, Şirket Değerleme Raporu'nun bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu, değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Proje Ekibi:

İşbu fiyat tespit raporunu hazırlayan ekip, Tacirler Yatırım bünyesinde değerlendirme yetkinliğine sahip kişileri içermekte olup Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Belge No: 200219) sahibi Tacirler Yatırım Kurumsal Finansman Müdürü Ayça Atalay tarafından yönetilmiştir. Kendisine Tacirler Yatırım Kurumsal Finansman Yönetmeni Serkan Karayalçın ("SPL Düzey 3 Lisans, Belge No: 209960", "SPL Türev Araçlar Lisans, Belge No: 307529"), sektör araştırması ve piyasa çarpanları analizi konusunda 16 yıllık sektör tecrübesi olan Tacirler Yatırım Araştırma Bölümü Müdürü Burak Salman (SPL Düzey 3 Lisans, Belge No: 202193) destek vermiştir. Ekip lideri Ayça Atalay, SPK mevzuatları uyarınca hazırlanan bu raporu hazırlayabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve tecrübeye sahiptir.

Ayça Atalay, aracı kurumların kurumsal finansman ekiplerindeki 23 yıllık deneyiminde, yerli ve yabancı çok sayıda şirketin birleşme ve devralma projelerinde danışmanlık vermiş ve birçok halka arz ve tahvil ihraç projesinde çalışmıştır. Tacirler Yatırım'daki görevi esnasında 3 halka arzın başarıyla tamamlanmasında görev almıştır. Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme bölümünden lisans, Bahçeşehir Üniversitesi'nde de İşletme yüksek lisans derecesi bulunmaktadır. Ayça Atalay, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na sahiptir. (SPL Düzey 3 Lisans, Belge No: 200219)

Değerlemesi Yapılacak Varlık, Değerleme Tarihi ve Para Birimi:

Şirket paylarının tamamının değeri bulunarak 1,00 TL nominal değerli payın değeri hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır.

Rapor tarihi 23 Haziran 2022 olup, rapor içerisinde değerlendirme çalışmasında kullanılan veriler 14 Haziran 2022 tarihli kapanışlara göre belirlenmiştir.

1.5. Şirket'e Dair Özet Bilgiler

Kiler Holding Anonim Şirketi, 05.01.2007 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Kiler Holding faaliyetlerini İstanbul'da sürdürmekte olup, inşaat, enerji, taşımacılık, perakende, gıda ve turizm alanlarında kurulmuş ve kurulacak olan şirketlerin sermaye ve yönetimine katılmak finansman, organizasyon ve yatırım faaliyetlerini yönlendirme, şirketlerin gelişmelerini ve devamlılığını sağlama konularında ve ağırlıklı olarak Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Kiler Holding'in kayıtlı adresi Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415, Kağıthane-İstanbul'dur. Şirket'in ana ortaklıkta bulunan personel sayısı 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 14 olup, (31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 sırasıyla 15, 17 ve 11 kişidir.) Grup şirketleri ile birlikte toplam personel sayısı 1.086 kişidir.

Kiler Holding A.Ş., tam konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkları, oransal konsolidasyona tabi adi ortaklıkları ile özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımları ile birlikte faaliyet gösterdiği dört ana faaliyet kolu aşağıdaki gibidir.

a) İnşaat Grubu

- b) Enerji Grubu
- c) Sanayi Grubu
- d) Hizmet Grubu

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan konsolide finansal tablolarından özet veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Bin TL	2019	2020	2021
Net Kar	(231.530)	331.542	1.212.761
Satışlar	851.750	406.234	993.752
Finansal Borçlar	217.325	68.176	41.942
Nakit	55.698	443.499	937.154
Net Finansal Borçluluk	161.627	(375.323)	(895.212)

Kaynak: Kiler Holding Bağımsız Denetim Raporu

1.6. Değerleme Özeti

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında UDS 200 İşletme ve İşletmedeki Paylar uyarınca UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standartları çerçevesinde belirtilen değerleme yaklaşımları kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasına konu şirket 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(Net Aktif Değer) kullanılmıştır.

Toplama Yöntemi (Net Aktif Değer)

İşbu Fiyat Tespit Raporu'nda Kiler Holding'in özsermaye değerine ulaşılırken, Kiler Holding'in bünyesinde bulunan bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin değerleri UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı 70.9. maddesi çerçevesinde uygun değerleme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak hesaplanmış ve her bir varlığın değeri toplanarak özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Kiler Holding'in; Kiler GYO A.Ş. bağlı ortaklığı ve Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş., Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş., Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş. iştirakleri halka açık statüde Borsa İstanbul'da aktif bir şekilde işlem görmektedir. Kiler Holding'in halka açık statüdeki ortaklıkları, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı 30.7. maddesi çerçevesinde işbu Rapor tarihine en yakın tarihli kapanışlar üzerinden hesaplamaya dahil edilmiştir. Bu doğrultuda Kiler Holding'in halka açık bağlı ortaklık ve iştiraklerinin 14 Haziran 2022 tarihindeki kapanış verilerine göre oluşan değerleme özeti aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayesi (TL)	Sermayedeki Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Cari Piyasa Değeri (TL)	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı (TL)
Kiler GYO A.Ş.	GYO	1.395.000.000	746.883.000	53,54%	1.534.500.000	821.571.300
Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.	Personel Taşımacılık	108.000.000	36.342.000	33,65%	1.305.720.000	439.374.780
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	Şeker Üretimi	46.000.000	13.096.200	28,47%	1.447.160.000	412.006.452
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	Elektrik Dağıtım ve Perakende Satış	67.000.000	26.800.000	40,00%	6.103.700.000	2.441.480.000
I. Halka Açık Bağlı Ortaklık ve İştiraklerin Toplam Piyasa Değeri					10.391.080.000	4.114.432.532

Kiler Holding'in, halka açık ortaklıklarının piyasa değeri üzerinden payı **4.114.432.532 TL**'dir.

Kiler Holding'in halka açık ortaklıklarının yanı sıra payları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin özkaynak değerleri Toplama Yöntemi'nde uygun değerlendirme yaklaşımları ve yöntemleri ile hesaplanarak değerlemeye dahil edilmiştir. Bu doğrultuda Kiler Holding'in yatırımlarından gelen değeri, değerlendirme yöntemleriyle aşağıda yer almaktadır.

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Faaliyet Konuları Hakkında Bilgi	Sermayesi (TL)	Sermayedeki Tutarı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Cari Piyasa Değeri (TL)	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı (TL)	Değerleme Yöntemi	Değerleme
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 / (Pazar 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.	Avım 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	
Kır Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Toptan ve Perakende Elektrik Dağıtım	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	
II. Yatırımların Toplam Değeri						587.058.620		

Kiler Holding'in, yatırımlarının hesaplanan özsermaye değeri üzerinden payı **587.058.620 TL**'dir.

Bu doğrultuda Kiler Holding'in Net Aktif Değeri Yöntemi'ne göre toplam net aktif değeri aşağıdaki gibidir.

Kiler Holding Net Aktif Değer	(TL)
I. Halka Açık Bağlı Ortaklık ve İştiraklerin Toplam Piyasa Değeri	4.114.432.532
II. Yatırımların Toplam Özkaynak Değeri	587.058.620
Nakit (+)	67.882.000
Finansal Borçlar (-)	--
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
Kiler Holding Halka Arz Değeri	4.616.916.780

Bu noktada Kiler Holding bünyesinde yer alan halka açık şirketler için yapmış olduğumuz değerlendirmeler sonucu bu şirketlerin genel olarak hesaplanan değerlerinin altında iskontolu olarak işlem gördüğünü görmekteyiz. Bu iskonto, Kiler GYO'nun hedef piyasa değeri dikkate alındığında %50 seviyelerine gelmektedir. Halka açık şirketler piyasa değerlerinden değerlemeye dahil edildiklerinden dolayı bu iskontoyu indirekt 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 **4.616.916.780 TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

2. GRUP HAKKINDA BİLGİ

2.1. Genel Bakış

05.01.2007 tarihinde kurularak ticari hayatına başlayan Kiler Holding A.Ş.’nin temelleri, Kiler Ailesi’nin Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Kiler Alışveriş”) firmasını kurması ile ana faaliyet alanı olan gıda perakendeciliği ile başlamış, gıda perakendeciliği sektöründe gerçekleştirilen faaliyetleri takiben başlayan gıda üretimi faaliyetleri gıda sektörünün farklı alanlarında yatırımlar gerçekleştirmiştir. Gıda perakendeciliği ve gıda yatırımlarının yanı sıra inşaat sektöründe yatırımlar yapmak Şirket’in önde gelen faaliyet alanlarından. Kiler Grup şirketlerinin ihtiyaç duyduğu inşaat çalışmaları ile başlayan inşaat faaliyetleri, farklı ölçeklerde pek çok konut ve işyeri, alışveriş merkezi inşaatları ile devam etmiştir. Kiler Grup şirketlerinin çalışan ve müşteri servislerinin gerçekleştirilmesi ile taşımacılık işine giren Şirket, son dönemde taşımacılık, enerji ve hizmet sektörlerinde de yatırımlar yapmıştır.

2.2. Tarihçe

1984	<i>Kiler Alışveriş</i>	Kiler Ailesi tarafından İstanbul Bakırköy ve Avcılar’da açılan iki marketle Kiler Grubu, gıda perakendeciliği alanında ticari faaliyetlere başlamıştır.
1994	<i>Kiler Alışveriş</i>	Kiler Alışveriş, Kiler Ailesi tarafından 1994 yılında İstanbul’da kurularak holdingleşme yolunda ilk temeller atılmıştır.
1995	<i>Kiler Alışveriş</i>	Avcılar’da 1995 yılında açılan mağazayı takiben Kiler Alışveriş’in Şirinevler, Üsküdar, Haznedar gibi semtlerde de mağazaları açılmıştır. 2000 yılına gelindiğinde Mahmutbey Ateştuğla’da en büyük mağazası açılmıştır. Kiler Alışveriş, farklı bir konseptte girmesi itibarı ile bu mağazayı Atlas Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş. unvanlı ayrı bir tüzel kişilik altında işletmeye başlamıştır. Daha sonraki yıllarda açılan 3 büyük mağaza ile birlikte 2008 yılındaki birleşmeye kadar farklı konseptte sahip toplam 4 mağaza, Kiler Alışveriş tarafından işletilmiştir.
2002	<i>Tureks</i>	Taşımacılık sektöründe faaliyet göstermek üzere “Tureks Turizm Taşımacılık İnşaat Akaryakıt İstasyon Temizlik Hizmetleri İşletmeciliği Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi” unvanı ile Tureks kurulmuştur.
2003	<i>Kiler Alışveriş</i>	2002 yılı sonuna kadar organik büyüme ile 17 mağazaya ulaşan Kiler Alışveriş, 2003 yılı sonlarında ilk satın almasını gerçekleştirmiş ve Şahinler grubuna ait 5 adet “Oley” mağazasını bünyesine katmıştır. Böylelikle, 2004 yılı sonuna gelindiğinde 33 mağazaya ulaşmıştır.
2004	<i>Kütahya Şeker</i>	Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.’nin bağlı ortaklığı iken Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 27.06.2003 tarih ve 2003/40

		sayılı kararı ile Kütahya Şeker özelleştirme programına alınmıştır. Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 30.09.2004 tarih, 2004/93 sayılı kararı ile Kütahya Şeker'deki %56 oranındaki idareye ait hissesinin satışı suretiyle özelleştirme işlemi sonuçlandırılarak ilgili hisseler Kiler Grubu ve Torunlar grubu tarafından satın alınmıştır.
2005	Kiler Aışveriş, Kiler GYO	- Kiler Ailesi ve Kiler Aışveriş, 2005 Eylül ayında, Ankara ve civarının önemli yerel market zincirlerinden olan Canerler Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sermayesini temsil eden hisselerin %47'sini satın almıştır. Toplam 48 mağaza, 1 adet entegre et tesisi, 1 adet yönetim binası, unlu mamuller üretim tesisi ve emtia deposundan oluşan Canerler marketler zincirinin %47 hissesini Kiler Aışveriş satın almış, %3 hissesi ise Kiler Aışveriş'in ortaklarından Ümit Kiler, Nahit Kiler ve Vahit Kiler tarafından satın alınmıştır. Bu şirketin adı daha sonra Kiler Ankara olarak değiştirilmiştir. Bu satın almanın da etkisi ile 2005 yılının sonunda Kiler Aışveriş, 81 mağazaya ulaşmıştır. - Kiler GYO, "Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur.
2006	Kiler Aışveriş	2006 Mayıs ayında 14 mağazası ile Trakya'nın önemli market zincirlerinden Güler Aışveriş Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %90 hissesini satın alan Kiler Aışveriş, sektörde üç ayrı tüzel kişilik bünyesinde varlığını artırarak büyümesine devam etmiştir. Kiler Aışveriş'in unvanı daha sonra Kiler Trakya Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiş olup, 2006 sonunda Kiler Aışveriş'in toplam mağaza sayısı 105'e ulaşmıştır.
2007	Kiler Aışveriş, Kiler Holding	- Kiler Trakya Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş., 28.12.2007 tarihinde aktif ve pasiflerin devrolması suretiyle Kiler Aışveriş ile birleşmiştir. Kiler Aışveriş, 2007 yılında ise satın alınan Çatladı marketler zincirine ait 3 mağazanın entegrasyonu sonrasında 138 mağazaya ve toplam 124.988 m² satış alanına sahip hale gelmiştir. - Kiler Aışveriş, 2007 yılı sonunda Adana'da yerleşik, 5 adet mağazaya sahip Karıncalar marketler zincirinden 4 mağazasını demirbaşları ve içindeki ticari malları ile devralarak Akdeniz Bölgesi'ne de giriş yapmıştır. Kiler Holding kurulmuştur.
2008-2009	Kiler Aışveriş, Kiler GYO	- Kiler Aışveriş, 2008 yılının başında, Kiler Grubu'na ait Bağcı ve Yayla Etçilik Besicilik Ticaret A.Ş. şirketlerinden temin ettiği mal ve hizmetleri ağırlıklı olarak kendi bünyesinde yapmaya başlamıştır. - Kiler Aışveriş, Ağustos 2008'de Yimpaş mağazalar zincirine ait 12 mağazanın demirbaşlarını satın almış ve bu mağazaları kiralamıştır. Kiralanan mağazalardan 9 tanesinin yenileme

		tadilatı 2008 yılında, diğer üçünün de 2009'un Şubat ve Mart aylarında tamamlanarak hizmete açılmıştır. - Kiler Alışveriş'in grup şirketi olan Atlas Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile tüm aktif ve pasifinin devir alınması yoluyla birleşmesine Mart 2008'de karar verilmiştir. 2008 sonunda 161 mağaza ve 155.260 m² satış alanına sahip olan Kiler Alışveriş, kapanan bazı mağazalar ve yeni açılanlar ile birlikte 2009 sonu itibarı ile 162 mağaza ve 149.509 m² satış alanına ulaşmıştır. - Kiler Alışveriş, 26.12.2008 tarihli genel kurul kararıyla, kayıtlı değeri 49.396.000 TL olan Kiler GYO'nun %33 hissesini (bu hisselerin 19.765.000 TL tutarındaki kısmı Atlas Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile birleşmesi esnasında edinilmiştir) ve kayıtlı değeri 33.866.000 TL olan Kütahya Şeker hisselerini toplam net 83.262.000 TL'lik borcu ile beraber Kiler Holding'e kısmi bölünme yoluyla devretmiştir. 01.09.2005 tarihinde "Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." adıyla TTK hükümlerine göre İstanbul'da kurulan Kiler GYO, GYO'ya dönüşümüne izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve bu başvuru 08.02.2008 tarihinde uygun bulunmuştur. SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13.03.2008 tarihinde 7019 sayılı TTSG'de yayımlanmış ve unvanı "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değişmiştir. Kiler GYO, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO'ların bu faaliyetlerde bulunamamasından dolayı 2008 yılında durdurmuştur.
2011	Kiler Alışveriş, Kiler GYO	Kiler Alışveriş ve Kiler GYO Borsa İstanbul'a kote olmuştur.
2013	Doğu Aras, Aras EDAŞ, Aras EPSAŞ	16.05.2013 tarihinde, Aras EDAŞ paylarının iktisabına yönelik özel amaçlı bir şirket olarak, %51 pay sahipliği oranıyla Kiler Alışveriş ve %49 pay sahipliği oranıyla Çedaş Elektrik Dağıtım Yatırımları A.Ş. tarafından Doğu Aras kurulmuştur. - EPKn'nun dağıtım ve perakende satış faaliyetlerinin dağıtım şirketleri tarafından 01.01.2013 tarihinden itibaren ayrı tüzel kişilikler altında yürütülmesine ilişkin 3/1-c maddesi çerçevesinde, EPDK tarafından hazırlanarak Resmî Gazete'nin 27.09.2012 tarihli 28424 sayılı nüshasında yayımlanan Dağıtım ve Perakende Satış Faaliyetlerinin Hukuki Ayrıştırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar'a uygun olarak düzenlenmiş bulunan bölünme bilançosu Aras EDAŞ yönetim kurulu tarafından 01.03.2013 tarihli ve 3/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiş ve Aras EDAŞ bünyesinde yürütülmekte olan dağıtım ve perakende satış faaliyetleri bu tarih itibarıyla ayrıştırılmıştır. Böylece, Aras EDAŞ ve Aras EPSAŞ olmak üzere iki şirkete ayrılmış olan yapı ile elektrik dağıtım faaliyetleri ve elektrik

		perakende satış ve pazarlama faaliyetleri ayrı şirketlerin konuları olarak devam etmiştir. 28.06.2013 tarihinde Aras EDAŞ %100 oranındaki hissesinin özelleştirilmesine yönelik ikinci bir ihale düzenlenmiştir. Düzenlenen ikinci ihale sonucunda TEDAŞ'ın Aras EDAŞ'ta ve Aras EPSAŞ'ta sahip olduğu sermayenin tamamına (%100) karşılık gelen payların Doğu Aras'a devredilmesine karar verilmiş, Aras EDAŞ ve Aras EPSAŞ paylarının Doğu Aras'a 128.500.000 ABD Doları karşılığında devri 28.06.2013 tarihinde tamamlanmıştır. 31.12.2013 tarihinde Kiler Holding bünyesinde gerçekleşen düzenlemelere istinaden Kiler Alışveriş'te bulunan Doğu Aras'ın %51 oranındaki hisseleri, Kiler Holding'e devrolunmuştur.
2015	<i>Kiler Alışveriş, Doğu Aras, Tureks</i>	- Uluslararası perakendeci CarrefourSA, Kiler Alışveriş'in %85 hissesini satın almıştır. - Doğu Aras sermayesinde Kiler Holding'e ait 670.000 TL tutarındaki payın tamamı ÇEDAŞ Elektrik Dağıtım Yatırımları A.Ş.'ye devredilmiştir. Böylelikle Doğu Aras şirketinin sahibi konumunda olan Çalık Enerji ile Kiler Holding'in Doğu Aras sermayesindeki hisse oranları eşitlenerek her biri %50 oranında hisse sahibi olmuştur. 20.06.2015 tarihinde Kiler Holding, kendi gerçek kişi ortaklarından da devir aldığı hisseler ile birlikte Tureks şirketinde %42,50 paya sahip olarak taşımacılık hizmeti alanında faaliyetlere başlamıştır.
2021	<i>Tureks, Kütahya Şeker, Doğu Aras</i>	- Tureks paylarının halka arzı, 01.04.2021 ve 02.04.2021 tarihleri arasında "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleşmiştir. Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı yoluyla gerçekleştirilmiş olup; Tureks sermayesinin 100.000.000 TL'den 108.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 8.000.000 TL nominal değerli 8.000.000 adet pay ve mevcut ortakların sahip olduğu 14.500.000 TL nominal değerli 14.500.000 adet pay olmak üzere toplam 22.500.000 TL nominal değerli 22.500.000 adet pay halka arz edilmiştir. Halka arz edilen 22.500.000 TL nominal değerli Tureks payları 08.04.2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da "TUREXE" kodu ile işlem görmeye başlamış olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla Tureks payları, Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. - Kütahya Şeker paylarının halka arzı, 01.07.2021 ve 02.07.2021 tarihleri arasında "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleşmiştir. Halka arz ortak satışı yoluyla gerçekleştirilmiş olup; Kütahya Şeker'in mevcut ortaklarının sahip olduğu toplam 9.368.780 TL nominal değerli 9.368.780 adet pay halka arz edilmiştir. Halka arz edilen 9.368.780 TL nominal değerli Kütahya Şeker

payları 08.07.2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar’da “KTSKR.E” kodu ile işlem görmeye başlamış olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla Kütahya Şeker payları, Borsa İstanbul Ana Pazar’da işlem görmektedir.

- Doğu Aras paylarının halka arzı, 04.11.2021 ve 05.11.2021 tarihleri arasında “Sabit Fiyatla Talep Toplama Yöntemi” ile gerçekleştirilmiştir. Halka arz ortak satışı yoluyla gerçekleştirilmiş olup; Doğu Aras’ın mevcut ortaklarının sahip olduğu toplam 13.400.000 TL nominal değerli 13.400.000 adet pay halka arz edilmiştir. Halka arz edilen 13.400.000 TL nominal değerli Doğu Aras payları 11.11.2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da “ARASE.E” kodu ile işlem görmeye başlamış olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla Doğu Aras payları, Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmektedir.

2.3. Hissedarlık Yapısı

Şirket’in doğrudan ve dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

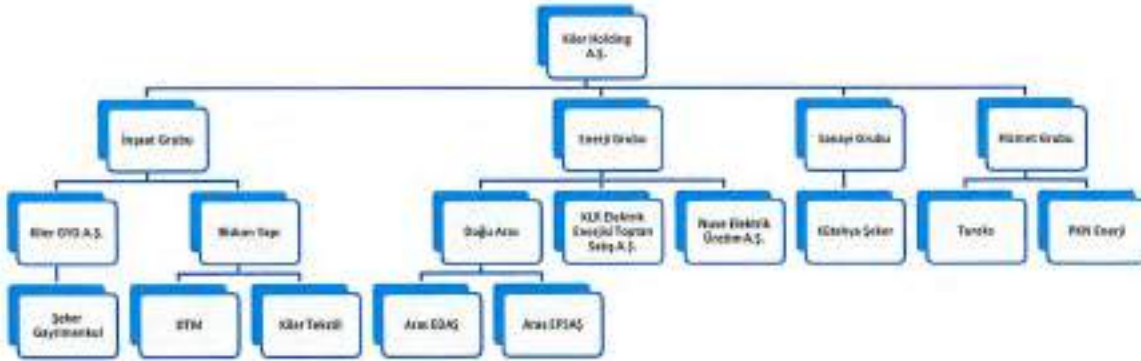
İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın	Sermaye Payı			
Unvanı	13.07.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ümit Kiler	213.469.934	32,84	213.469.934	32,84
Nahit Kiler	213.469.935	32,84	213.469.935	32,84
Vahit Kiler	213.469.935	32,84	213.469.935	32,84
KLR İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (*)	9.590.196	1,48	9.590.196	1,48
TOPLAM	650.000.000	100	650.000.000	100

Kaynak: Kiler Holding A.Ş.

İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın	Sermaye Payı			
Unvanı	13.07.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname tarihi itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ümit Kiler	213.469.934	33,33	213.469.934	33,33
Nahit Kiler	213.469.935	33,33	213.469.935	33,33
Vahit Kiler	213.469.935	33,33	213.469.935	33,33
TOPLAM	650.000.000	100	650.000.000	100

Kaynak: Kiler Holding A.Ş.

2.4. Kiler Holding'in Faaliyetleri



Şirket'in ana faaliyet konuları olan inşaat, enerji, hizmet alanlarındaki faaliyet ve yatırımlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Şirket, ortağı olduğu şirketler olan:

- **İnşaat ve gayrimenkul sektöründe;** Kiler GYO, Biskon Yapı, Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklıkları, Beyaz Çınar, Şeker Gayrimenkul ile DTM Enerji şirketleri ile
- **Enerji sektöründe;** Doğu Aras'ın bağlı ortaklıkları olan Aras EDAŞ ve Aras EPSAŞ ile Şirket'in doğrudan ortağı olduğu ancak faaliyette olmayan KLR Elektrik, Nuve Elektrik ve Global Anadolu Enerji ile
- **Sanayi sektöründe;** Kütahya Şeker, yatırımları devam eden Kiler Tekstil ve Vizyon Karavan ile ve
- **Hizmet sektöründe;** Tureks, Tureks – Turuva İş Ortaklıkları, PKN Enerji, Şirket'in doğrudan ortağı olduğu ancak faaliyette olmayan Denge Reklam ve Ekol GSYO ile faaliyet göstermektedir.

A) İnşaat ve Gayrimenkul Grubu:

Kiler Holding bünyesinde, inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve iş ortaklıkları/ortak girişimler, aşağıdaki gibidir:

- **Kiler GYO'nun** ana faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.
- **Biskon Yapı'nın** ana faaliyet konularına yurt içi ve yurt dışında konut, toplu konut, site, işyeri, iş merkezi, fabrika, köprü, yol, liman, havalimanı, demiryolu, santral, hidroelektrik santrali, turistik yerleri inşa etmek, inşa ettirmek ve bu alanlarda danışmanlık hizmeti vermek girmektedir.

- Kiler GYO ve Biskon Yapı'nın Ortak Girişimleri:

- Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Referans Bahçeşehir Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişimdir.
- Kartal Projesi İş Ortaklığı: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Referans Kartal Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişimdir.
- Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Beşiktaş Abbasağa Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişimdir.
- Pendik Projesi İş Ortaklığı: Kiler GYO (%99) ve Biskon Yapı (%1) ortaklığında Pendik Dolayoba Projesi'ne ilişkin olarak kurulmuş ortak girişimdir.
- **Beyaz Çınar'**ın ana faaliyet konusu, yurt içinde ve yurt dışında konut, toplu konut, site, işyeri, alışveriş merkezi vs. inşa etmek, almak, satmak, vb. işlerdir.
- **Şeker Gayrimenkul,** 28.12.2012 tarihinde nevi değişikliğine gitmiş ve faaliyet konusunu konut projeleri ve alışveriş merkezi ile her türlü gayrimenkul projelerini geliştirmek olarak değiştirmiştir. Şeker Gayrimenkul, 10.08.2012 tarihinde Kütahya'da hizmete açılan Sera AVM'yi işletmeye devam etmekte olup, Kiler GYO Şeker Gayrimenkul paylarının %50'sine sahiptir.
- **DTM Enerji,** mal ve malzeme temini amacıyla 23.01.2020 tarihinde kurulmuştur. DTM Enerji, Kiler Holding'in bağlı ortaklığı Biskon Yapı ve Çalık Enerji şirketlerine aittir. DTM Enerji, ağırlıklı olarak Aras EDAŞ ile imzalamış olduğu sözleşme kapsamında, bakım ve onarım hizmetleri ile malzeme tedarik hizmetleri sağlamaktadır.

I. Kiler GYO, Biskon Yapı ve Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklıkları'nın Faaliyetleri

Kiler Grubu bünyesinde inşaat ve gayrimenkul sektöründeki gelirlerin 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla, %99,7'si, %96,8'i ve %75,8'i Kiler GYO ve Biskon Yapı üzerinden gerçekleştirilen faaliyetlerden elde edilmiştir.

Kiler GYO'nun iş ortaklıklarında Biskon Yapı yüklenici olarak görev almakta olup, 31.12.2021 tarihi itibarıyla teslim süreci devam eden Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi ve Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara-4) Projesi haricindeki diğer tüm projelerinde Biskon Yapı, inşaat taahhüt işlerini üstlenmiştir.

Bununla birlikte, Kiler GYO'nun Biskon Yapı dışında farklı yüklenici firmalar ile geliştirdiği projeler de söz konusu olabilmekte; aynı şekilde Biskon Yapı'nın da Kiler Grup Şirketleri dışında farklı iş ve arsa sahipleri ile inşaat yapım işi sözleşmeleri akdettiği projeler de mevcut olabilmektedir.

a) Biskon Yapı'nın Yüklenici, Kiler GYO'nun Arsa Sahibi Olduğu Projeler:

1. İstanbul Sapphire Rezidans ve Alışveriş Merkezi

İstanbul Sapphire, konut, AVM ve seyir terası kullanımlarının bir arada yer aldığı karma bir proje olma özelliği taşımaktadır. Proje'nin açık adresi Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1, Kağıthane, İstanbul'dur.

2006 yılında inşaatına başlanan Proje, Mart 2011'de tamamlanarak faaliyete geçmiştir. 10 kat bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşan Proje'de 54 ilâ 56. katlarda seyir terası yer almaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm belgesi almış olan seyir terası, 236 metre yükseklikten yerli ve yabancı misafirlerine İstanbul manzarası sunmaktadır.

İstanbul Sapphire bünyesindeki alışveriş merkezi, toplamda 6 kata yayılmış olup, 3. bodrum katta metro bağlantısı yer almaktadır.

2019 yıl sonu itibarıyla Kiler GYO ve Biskon Yapı'nın İstanbul Sapphire AVM ve seyir terasındaki paylarının tamamı devredilmiş olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla İstanbul Sapphire bünyesindeki rezidanslarda (*yüksek güvenliğe ve zengin sosyal imkânlarla sahip apartman kompleksi ve yaşam alanı*) Kiler GYO ve/veya Biskon Yapı'ya ait bağımsız birimlerin büyük bölümünün satışı tamamlanmıştır.

2. Beylikdüzü Çınarevler

Toplu konut ve site tarzı yapıların yoğun olduğu ve aynı zamanda sanayi amaçlı yapıların da yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Beylikdüzü merkeze 3 km mesafededir. Proje'nin açık adresi Kavaklı Mahallesi, Yeşilyurt Caddesi, 34520, Beylikdüzü, İstanbul'dur. Toplamda 5 bloktan oluşmaktadır. Şubat 2008'de inşaatına başlanmış olup, Ağustos 2009'da tamamlanmıştır. Kiler GYO ve Biskon Yapı'nın payına düşen 136 adet bağımsız bölümün tamamı satılmıştır.

3. Esenyurt Lojistik Merkezi

Ambarlı Limanı'na yakın bir konumda olup, depolama, sanayi ve ticaretin geliştiği bir bölgede konumlanmıştır. D-100 karayoluna 800 m ve Ambarlı Limanı'na 5,2 km mesafede yer almaktadır. Lojistik merkez ve ofis binası ve 19 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup; tüm bağımsız bölümler Kiler Grubu mülkiyetindedir. İdari bina zemin ve üzerinde 6 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina ise zemin ve üzerinde 2 kattan oluşmaktadır. Lojistik bina, 2008 yılından bu yana düzenli kira geliri elde etmekte olup, 31.12.2021 ve işbu İzahname tarihleri itibarıyla doluluk oranı %100'dür.

4. Referans Güneşli Projesi

Kiler GYO ile Nahit Kiler arasında 29.04.2014 tarihinde "Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşım İş Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında arsa sahibine 3.078 m² ticari alan ve hasılatın %42'si verilmesi kararlaştırılmıştır.

Proje, Güneşli – Bağcılar hattında 9.234 m² büyüklüğünde arsa üzerinde yükselmektedir. Referans Güneşli Projesi'nde 2 blok üzerinde 208 konut ve 32 dükkân yer almaktadır. Proje'de satılabilir konut alanı 24.707 m² iken, satılabilir ticaret alanı ise 7.700 m²'dir.

Kapalı havuz, fitness salonu, sauna, Türk hamamı, hobi salonu, kreş, açık sosyal alanlar, mini basketbol sahası, trambolin gibi sosyal ve sportif olanakların da yer aldığı Proje’de geniş peyzaj alanları da yer almaktadır. 2017 yılı Aralık ayı itibari ile Proje’de yaşam başlamış olup; Proje’de satışlar ve bağımsız bölüm teslimleri tamamlanmıştır.

5. Referans Kartal Kordonboyu Projesi

Kiler GYO ile Kiler Holding arasında 04.11.2015 tarihinde “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. İstanbul ili, Kartal ilçesi Yukarı mahallesinde, 186 pafta, 11236 ada ve 21 parselde bulunan 3.028,37 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki, tamamı Kiler Holding’in mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde “Referans Kartal Kordonboyu” ismiyle konut ve ticari ünitelerden oluşan karma Proje’de, toplam 94 adet konut ve 11 adet ticari ünite yer almaktadır. Proje ile ilgili yapı ruhsatı 16.02.2016 tarihinde düzenlenmiştir. Kiler Holding ve Kiler GYO uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin tapu devirleri 25.12.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Proje’de Kiler Grubu’nun kendi satış ofisleri ve hizmet aldığı grup dışı satış acenteleri vasıtasıyla bağımsız bölüm satışları sürmekte olup; Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

6. Referans Başakşehir Projesi

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 mahallesinde yer alan 8.607,80 m² büyüklüğündeki 1284 ada, 2 parsel arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Kiler GYO ve Kiptaş arasında Kiptaş –Başakşehir Evleri İnşaatları’nın “Arsa Satış Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş”ne ait sözleşme 13.02.2017 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre, Kiptaş’ın paylaşım oranı, sözleşme konusu arsa üzerindeki arsa payına denk gelen hissesi için satış toplam geliri üzerinden %42 olarak belirlenmiştir. Ayrıca parsel üzerinde hak sahibi sıfatıyla Bilim ve İnsan Vakfı ile de 22.12.2016 tarihinde “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. Bilim ve İnsan Vakfı’nın kat karşılığı paylaşım oranı, kendi vakıf hissesine düşen arsa payı üzerinden %46 olarak belirlenmiştir.

Referans Başakşehir Projesi, 2 adet konut ve ofis/işyeri bloğu ve 1 adet ofis/işyeri bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 87 adet konut birimi ve 81 adet ticari birim olmak üzere toplam 168 adet ünite bulunmaktadır. Referans Başakşehir Projesinde ruhsattaki konut ve ticaret alanları toplam 20.591,74 m² ve ortak alanlar 26.743,92 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 47.335,66 m² alanlıdır.

Kiler GYO tarafından gerçekleştirilen olan konut ve ticari alanlardan oluşan projenin yapı ruhsatları 30.06.2017 tarihinde alınmış olup, pazarlama süreçleri devam etmektedir. Projede kat irtifakları 30.01.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Proje’de konut ve ticari birimler alıcılara teslim edilmiştir.

7. Referans Kartal Loca Projeleri

İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı mahallesi, 2795 ada, 82, 84, 85 (%37,5 hissesi) ve 19 parseldeki arsa nitelikli gayrimenkuller Kiler GYO tarafından satın alınmış ve İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı mahallesi, 2795 ada ve 48, 85 ve 87 parseldeki arsa nitelikli

gayrimenkullerde SS Umut Konut Yapı Kooperatifi'nin 1.870,75 m², SS Özşafak Konut Yapı Kooperatifi'nin 4.179,25 m² ve ilişkili taraf niteliğini haiz olmayan gerçek kişilerin 326,87 m² hisseleri üzerinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi" 23.01.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye konu 82 ve 87 numaralı parseller tevhid edilerek 11371 ada, 184 parsel ve 101, 102 ve 102 numaralı parseller ise tevhid edilerek 11466 ada 105 parsel halini almıştır. Projenin 1. etap yapı ruhsatları 29.03.2019 tarihinde, 2. etap yapı ruhsatları ise 31.12.2019 tarihinde alınmıştır.

Proje alanı, E-5 karayolu ile sahil yolu arasında, ana yola cepheli konumlanmıştır. İlgili gayrimenkuller üzerinde, konut ve cadde mağazası gibi ticari ünitelerden oluşan karma bir Proje yapılması planlanmaktadır. Proje'de inşa edilecek gayrimenkullerin paylaşım usulü, Kiler Grubu'na ait arsalarla denk gelen gayrimenkullerin ve gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerinin tamamı Kiler Grubu'na ait olmak üzere, diğer arsa sahiplerine brüt 110 m² alana sahip 21 adet daire, brüt 75 m² alana sahip 69 adet daire, brüt 100 m² alana sahip 19 adet daire verilmesi olarak belirlenmiştir.

Projedeki inşaat süreçleri devam etmekte olup, 2021 yılı ikinci yarısında Kiler Grubu'nun kendi satış ofisleri ve hizmet aldığı grup dışı satış acenteleri vasıtasıyla ön satış süreçleri de başlatılmıştır.

8. Yakuplu 482/8 Parsel Konut Projesi (Referans Beylikdüzü Projesi)

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, 482 ada, 1 parselde kayıtlı Kiler GYO mülkiyetindeki arsa ile bu arsanın komşu parseli olan İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü 88 parselde kayıtlı arsanın malikleri arasında 09.12.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde, Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ile Hasılat Paylaşım" sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme kapsamında ilgili parsellerin tevhid işlemleri tamamlanmış olup 482 ada 8 parsel olarak tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 88 parsel malikleri ile Kiler GYO arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devir edilmek sureti ile İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımı" sözleşmesi 16.07.2021 tarihli Fesih ve İbra Sözleşmesi ile feshedilmiş olup, Kiler GYO ilgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır.

b) Kiler GYO ve Biskon Yapı'nın Kurduğu Ortak Girişimler Tarafından Gerçekleştirilen Projeler

1. Referans Kartal Towers Projesi – Kartal Projesi İş Ortaklığı

Referans Kartal Towers Projesi, İller Bankası tarafından gelir paylaşımı usulü ile ihale edilmiş olan ve mülkiyetinin 99/100 hissesi Kiler GYO'ya ait olan İstanbul ili, Kartal ilçesi, 11441 ada ve 70 parselde bulunan 13.170 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ve konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

İnşaat faaliyetleri devam eden projenin revize inşaat ruhsatı 30.12.2016 tarihinde alınmıştır. Deniz manzarası da olan Proje'de, 34 ve 25 katlı iki yüksek blok ile yatay konseptte tasarlanmış

5 katlı bir blok kapsamında toplamda 451 adet konut ve 6 adet ticari ünite yer almaktadır. Ticari üniteler ana yol cephele konumlandırılmış olup, sosyal tesis, blokların altında oluşturulan podyumda açık havuz ve kapalı havuz ilişkisi sağlanacak şekilde tasarlanmıştır. Proje’de bağımsız bölüm satışları Kiler Grubu’nun kendi satış ofisleri ve hizmet aldığı grup dışı satış acenteleri vasıtasıyla sürmekte olup Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapı kullanma belgesi alınmıştır.

2. Referans Bahçeşehir Projesi – Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı

Kiptaş’ın düzenlediği İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir (Hoşdere) mahallesinde yer alan 25.920,50 m² büyüklüğündeki 558 ada, 8 parsel üzerine “Kiptaş Bahçeşehir Merkez Evleri İnşaatlarının Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü ile Yapılması İş” ihalesi ile ilgili olarak, gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilen proje kapsamında Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı ile Kiptaş arasında 08.06.2015 tarihinde “Arsa Satışı Karşılığı Gelir (Hasılat) Paylaşımı İş” sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye konu arsa, Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı tarafından, ancak adi ortaklık olması sebebiyle ortakları Kiler GYO ve Biskon Yapı adına 23.12.2019 tarihinde Kiptaş’tan satın alınarak sırayla %99-%1 arsa payları Kiler Grubu’nun mülkiyetine geçmiştir.

Bahçeşehir Projesi İş Ortaklığı tarafından hayata geçirilecek olan Proje’nin geliştirme ve tasarım süreçleri tamamlanmış olup, 11.06.2020 tarihinde 463 konut ve 34 adet dükkân için revize yapı ruhsatı alınarak kat irtifakı tesis edilmiştir.

Proje’de inşaat faaliyetleri ve Kiler Grubu’nun kendi satış ofisleri ve hizmet aldığı grup dışı satış acenteleri vasıtasıyla satış pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

3. Beşiktaş Abbasağa Projesi – Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Abbasağa mahallesinde yer alan 347 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş”ne ait sözleşme TOKİ ile Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı arasında 26.07.2021 tarihinde imzalanmış olup, proje geliştirme faaliyetlerine başlanılmıştır.

Sözleşme kapsamında sözleşmeye konu arsa üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak yine aynı parsel üzerinde 20 adet “2+1” (bağımsız bölüm brüt alanı 90 m² olacak şekilde) ve 157 adet “3+1” (bağımsız bölüm brüt alanı 120 m² olacak şekilde) ve yine sözleşme kapsamında Beşiktaş ilçesi, Vişnezade mahallesi, 723 ada 2 parseldeki arsa üzerinde de 14 adet “3+1” (bağımsız bölüm brüt alanı 120 m² olacak şekilde) anahtar teslim usulü ile inşa edilerek TOKİ’ye teslim edilecektir.

Satışa konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek satış toplam gelirinin %14’ü TOKİ’ye ödenecek olup; Beşiktaş Projesi İş Ortaklığı hasılat payı oranı ise %86 olarak belirlenmiştir. Proje’de TOKİ’ye taahhüt edilen asgari arsa sahibi hasılatı 203.000.000 TL’dir.

c) Kiler GYO’nun Biskon Yapı Dışındaki Yükleniciler ile Çalıştığı veya Doğrudan Yatırım Amaçlı Satın Aldığı Projeler

1. Ankara Dışkapı Mağaza

Ankara Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer alan bu projeye ilişkin bağımsız birimler üçüncü kişilerden satın alınma yolu ile Kiler Grubu'na kazandırılmıştır. Ankara ili, Altındağ ilçesi, Fehmi Yağcı mahallesinde yer alan ve tapuda; 4275 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 3.093,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan “8 katlı betonarme iş yeri ve arsası” içerisinde yer almaktadır.

Bina toplam 15.137,00 m² inşaat alanlı olup, 3. bodrum katında ortak alan niteliğindeki bölümler ile 2 adet ticari depo, 2. bodrum katında 1 ve 4 nolu bağımsız bölümlere ait bölümleri, 1. bodrum katında; 1, 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, zemin katında dükkanlar ile bina girişi, 1. normal katında dükkanlar, diğer normal katlarda bürolar yer almaktadır. Ana taşınmaz dahilinde toplam 144 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2008-2019 yılları arasında düzenli kira geliri elde edilmekte olan Kiler GYO'ya ait 7 bağımsız bölümün satışı 2019 yılında tamamlanmıştır.

2. Yakuplu 483/5 Parsel Konut Projesi

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, eski 483 ada, 1 parselde, 5.713,27 m² yüzölçümüne sahip, “arsa” niteliğindeki, tamamı Kiler GYO mülkiyetindeki gayrimenkul için yüklenici firma Uğurlu İnşaat-Ramis Uğurlu ile “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. Söz konusu gayrimenkul, imar uygulamaları sonucunda 03.08.2017 tarihinde terkleri yapılarak 4552,51 m² yüzölçümü ve 483 ada 5 parsel numarası ile net parsel halini almıştır. Arsa üzerinde konut ve ticari alanlardan oluşan projenin yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde yüklenici tarafından alınmış olup, kat irtifakları 15.02.2019 tarihinde tesis edilmiştir. Proje’de yaşam başlamış olup yapı kullanma belgesi 27.01.2021 tarihinde alınmıştır.

3. Yakuplu 484/17 Parsel Konut Projesi

İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, eski 481 ada 1 parsel, eski 484 ada 1 parsel, eski 485 ada 1 parselde kayıtlı arsaların sahibi Kiler GYO ile bu arsalara komşu olan İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu köyü, eski 0 ada 69 parselde kayıtlı arsaların malikleri arasında 21.12.2015 tarihinde imzalanan “Düzenleme Şeklinde, Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” kapsamında bu parseller tevhid edilerek 484 ada 12 parsel numarasını almıştır. Söz konusu parsel üzerindeki Kiler GYO mülkiyetindeki arsa payı hasılat paylaşımı modeli ile, eski 0 ada 69 parsel malikleri ile Kiler GYO arasında imzalanan sözleşmeden doğan hak ve faydalar ise devredilmek sureti ile “Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı” sözleşmesi İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi ile 03.05.2017 tarihinde imzalanmış olup, arsa sahibi payı %43 olarak belirlenmiştir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan karma bir proje geliştirilmesi amacıyla yüklenici firma konumundaki İhlas Marmara Evleri Ortak Girişimi tarafından yeni

parseller de projeye dahil edilerek parsel numarası 484 ada 17 parsel halini almış ve projenin yapı ruhsatları 29.09.2017 tarihinde alınmıştır. Proje'nin kat irtifakı tesisi 10.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projede inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup yaşam başlamıştır. Satış ve pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

4. Westa Life Alışveriş Merkezi

Projenin açık adresi Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi, No: 67, 67100, Merkez, Zonguldak'tır. Toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 07.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre; Proje kapsamında 18.000 m² kiralanabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut bloğu yer almaktadır.

Proje kapsamında süpermarket, sinema, teknomarket ve 14 farklı kafeterya ve restoran ile kapalı çocuk eğlence merkezi ile birlikte toplam 146 adet mağaza yer almaktadır.

2013 yılında inşasına başlanan projede AVM bölümü, 12.04.2017 tarihinde açılmış olup, 30.06.2017 tarihi itibarı ile proje tamamlanmıştır. Projedeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

Westa Life AVM, Beyaz Çınar tarafından işletilmektedir.

d) Biskon Yapı'nın Kiler Grup Şirketleri Dışındaki Şirketler ile Gerçekleştirdiği İşler

1. Sultangazi İlçesi 600 Yataklı Devlet Hastanesi İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İnşaatı İşi

T.C. Sağlık Bakanlığı, TOKİ ve Biskon Yapı iş birliği ile Sultangazi'de yapımına başlanan devlet hastanesi, Sultangazi Belediyesi'nin yaptığı imar uygulamalarıyla sağlanan arazi üzerinde inşa edilmiştir. Uğur Mumcu mahallesinde 170.000 m²'lik inşaat alanı ile toplam 46.510 m²'lik alan üzerinde inşaatı başlanan hastane, Türkiye'nin sayılı akıllı hastanelerinden (akıllı hastaneler, binanın kendi özelliklerinden, hastanenin tanı ve tedavi sırasında kullandığı tekniklere kadar birçok alanda akıllı teknolojileri kullanacak şekilde tasarlanarak inşa edilmiş hastane modelidir) biri olarak hizmet vermektedir. 200'ü kadın doğum olmak üzere toplam 600 yataklı devlet hastanesi 2018 yılı içinde tamamlanmıştır.

2. Sultangazi Meslek Yüksek Okulu ve Konferans Salonu Yapım İşi

Sultangazi Belediyesi hizmet alanında Biskon Yapı iş birliği ile yapımına başlanan sosyal bilimler meslek yüksek okulu ve konferans salonu, 16.734,29 m² toplam inşaat alanına sahip olup, 2018 yılı içinde Proje tamamlanmıştır.

3. Bahçe- Nurdağ (Fevzipaşa) Varyantı Demiryolu İşleri

T.C. Devlet Demiryolları tarafından hızlı tren projesi kapsamında yapılan Bahçe-Nurdağ varyantı al yapı işleri, 10,1 km'si tünel inşaatı olmak üzere, toplamda 16,94 km boyunca çift hatlı olarak Biskon Yapı tarafından 2019 yılında tamamlanmıştır.

4. Şırnak-Cizre Konut ve Ticaret İnşaatı

Şırnak ili, Cizre ilçesi riskli alanında tünel kalıp sistemiyle 604 adet konut ve 120 adet ticari birim inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işlerini üstlenmiştir. 42.888 m² arsa alanı ile 125.316 m² inşaat alanına sahiptir. 2019 yılında tamamlanmıştır.

5. Elâzığ İl Emniyet Müdürlüğü

Elâzığ İl Emniyet Müdürlüğü hizmet binası 4.298,71 m² bina oturumuna sahip olup bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. TOKİ ve Biskon Yapı iş birliği ile yürütülmekte olup, 2018 yılı içinde proje tamamlanmıştır.

6. Karaman Ulu Kışla Arası 135 Km 2. Hat Altyapı İşleri ile Toprakkale ve Nurdağ Kazı Dolgu işleri

Sözleşme konusu işler, taahhüt işi olup T.C. Devlet Demir Yolları'nın yüklenicisi İntekar Yapı (bağlı ortaklığı Demce Yapı ile birlikte) olup, Biskon Yapı alt yüklenici durumundadır. İşin konusu ilgili bölgede hızlı tren projelerinin alt yapı, üst yapı ve elektrifikasyon işlerinin ikmal inşasının yapılmasını kapsamakta olup, projelerden an itibarıyla elde edilen birikimli hasılat ve tamamlama dereceleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Özellikle Toprakkale ve Nurdağ kazı dolgu işleri projesinde malzeme temini ve iş makinesi araç kiralama hizmetleri sağlanmaktadır.

Alt Yüklenici	Ana Yüklenici / Satıcı	Yatırımlar (31.12.2021)	Coğrafi Konum	Birikimli Hasılat	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Biskon Yapı	İntekar Yapı / İntekar Yapı-STS İş ortaklığı	Karaman Ulu Kışla Arası 135 Km 2.Hat Altyapı İşleri (1)	Karaman	164.178	%73	Özkaynak finansmanı
Biskon Yapı	İntekar Yapı / Demce Yapı	Toprakkale Kazı Dolgu işleri İş Makinesi Araç ve Malzeme Temini (2)	Toprakkale / Antep	74.547	%50	Özkaynak finansmanı
Biskon Yapı	İntekar Yapı	Nurdağ Kazı Dolgu işleri İş Makinesi Araç ve Malzeme Temini (3)	Nurdağ / Antep	29.724	%27	Özkaynak finansmanı

- (1) **Karaman Ulu Kışla Arası 135 km 2. Hat Altyapı İşleri:** T.C. Devlet Demiryolları'nın, Karaman Ulukışla 135 km 2. hat altyapı ve üst yapı işinin yüklenicisi İntekar Yapı- Yapı STS İnşaat A.Ş. İş Ortaklığı'dır. Biskon Yapı bu güzergâhlardaki çalışmalar ve işlerde kullanılması için işin gerektirdiği iş makinesi, taşıyıcı, kırıcı araç gereç ve donanımlarının kiralama yolu ile tedarikini ana yüklenici firmaya sağlamaktadır.
- (2) **Toprakkale Kazı Dolgu işleri İş Makinesi Araç ve Malzeme Temini:** T.C. Devlet Demiryolları'nın, Toprakkale-Bahçe istasyonları arası tünel yapım işini yüklenicisi Demce Yapı'dır. Biskon Yapı, bu güzergâhlardaki çalışmalar ve işlerde kullanılması için işin gerektirdiği iş makinesi, taşıyıcı, kırıcı araç gereç ve donanımlarının kiralama yolu ile tedarikini ana yüklenici firmaya sağlamaktadır.
- (3) **Nurdağ Kazı Dolgu işleri İş Makinesi Araç ve Malzeme Temini:** T.C. Devlet Demiryolları'nın, Bahçe-Nurdağ Fevzipaşa varyantı alt yapı üst yapı elektrifikasyon işinin yüklenicisi İntekar Yapı'dır. Biskon Yapı bu güzergâhlardaki çalışmalar ve işlerde kullanılması için işin gerektirdiği iş makinesi, taşıyıcı, kırıcı araç gereç ve donanımlarının kiralama yolu ile tedariki yapmaktadır.

7. Referans Bakırköy Projesi

Kiler GYO ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 04.05.2012 tarihinde, Biskon Yapı'nın Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği %49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın %90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, konsept ve dizayn, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütüleceği "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje alanı Bakırköy Osmaniye'de yer almaktadır. 13,073 m² arsa üzerinde 4 blok halinde 2012 yılında inşasına başlanan konut ve ticari alanlardan oluşan projede inşaat ve satışlar tamamlanmıştır. 2014 yılı Ağustos ayı itibarıyla projede yaşam başlamıştır. 17.09.2013 tarihinde proje için revize ruhsat alınmış olup, projede inşaat alanı 58.070 m², brüt konut satılabilir alan 35.545,18 m²'dir. Toplam 257 adet konut ve 73 adet ticari üniteden oluşan projede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, fitness, sauna, Türk hamamı, basketbol sahası, kreş gibi sosyal tesis alanları da yer almaktadır. 2014'te tamamlanan geçici kabul sürecinden sonra çevre, peyzaj ve ek üst yapı çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen bazı ek iyileştirmeler ile birlikte 2016 yılı içinde proje tamamlanmıştır.

II. Şeker Gayrimenkul'ün Faaliyetleri

Kütahya'da bulunan Sera AVM, Şeker Gayrimenkul aktifinde yer almakta olup, Şeker Gayrimenkul'ün %50 hissesi Aralık 2012 döneminde satın alınarak şirkete iştirak edilmiştir.

Sera AVM, Eskişehir Karayolu Üzeri, Akkent Mahallesi, Kütahya adresinde yer almakta olup, toplam 187.893,64 m² arsanın 134.548,00 m²'lik bölümünde brüt 64.305,69 m² inşaat alanına sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Toplam kiralananabilir alanı 37.548,61 m² olup, onaylı mimari projesine göre 1. bodrum, zemin kat, asma kat, 1. kat ve ara kattan oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş yapı olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2012 yılı Ağustos ayında faaliyete geçen Sera AVM, Kütahya ilinde yer alan inşaat alanı büyük AVM'ler arasında yer alması ve kentin girişinde yer alması dolayısıyla stratejik öneme sahiptir.

III. Beyaz Çınar'ın Faaliyetleri

Beyaz Çınar 05.04.2008 tarihinde TTK hükümlerince Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu yurt içinde ve yurt dışında konut, toplu konut, site, işyeri, alışveriş merkezi vs. inşa etmek, almak, satmak, vb. işlerden ibarettir. Kiler Holding, Beyaz Çınar'ın %50 payına sahiptir.

Beyaz Çınar, Kiler GYO'nun portföyünde yer alan Zonguldak Westa Life AVM'yi işletme faaliyetinde bulunmaktadır. Zonguldak ili, Merkez ilçesi, Mithatpaşa mahallesinde, 92 ada, 56 parselde yer alan Westa Life AVM ve konut projesinde, toplam 6.268 m² arsa üzerinde, 50.200 m² kapalı alan için düzenlenmiş 18.000m² kiralananabilir alanlı AVM ile 5.506 m² satılabilir alana sahip 72 üniteden oluşan 1 adet konut blok yer almaktadır. Westa Life AVM Projesindeki konutların tamamının satışı gerçekleştirilmiştir.

IV. DTM Enerji'nin Faaliyetleri

DTM Enerji, elektrik dağıtım altyapı tesis projelerinde ağırlıklı bakım ve onarım hizmetleri sağlamakta olup, Kiler Holding bünyesinde 01.01.2021 tarihi itibarıyla konsolide edilmeye başlamıştır. Aynı zamanda DTM Enerji, bakım ve onarım çalışmalarının yanında, Aras EDAS'a altyapı inşaat süreçlerinde malzeme tedarik hizmetinde de bulunmaktadır.

B) Enerji Sektöründeki Faaliyetler:

Kiler Grubu'nun enerji sektöründeki faaliyetleri, genel olarak aşağıdaki gibidir:

- Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.

Doğu Aras'ın payları, 11 Temmuz 2021 tarihinde 109,90 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, Kiler Holding'in halka açık iştiraklerindendir. Kiler Holding, Doğu Aras'ın paylarının %40'ını elinde bulundurmaktadır.

- **Aras EDAŞ**'in faaliyetleri, EPDK mevzuatına bağlı olarak sadece Erzurum, Ağrı, Ardahan, Bayburt, Erzincan, Iğdır ve Kars illerini kapsayan yedi ilin olduğu bölge ile sınırlı olmakla beraber, yine aynı mevzuat gereği bu bölgede faaliyet gösteren tek elektrik dağıtım şirketi konumundadır.
- **Aras EPSAŞ** ise görevli tedarik şirketi olarak münhasıran kendi bölgesindeki düzenlemeye tabi müşterilerine elektrik satışı yaparken, herhangi bir bölgesel sınırlama olmaksızın da Türkiye genelindeki serbest müşterilere elektrik satışı gerçekleştirebilmektedir.
- **Nuve Elektrik**'in, ana faaliyet konusu elektrik üretimidir. Nuve Elektrik'in 05.02.2019 tarih ve EÜ/1961-1/1395 sayılı, 49 yıllık kullanım hakkı veren, 51,818 MWm / 50.263 MWe kapasite gücünü haiz enerji üretim lisansı bulunmaktadır. Kiler Holding'in, ilerleyen dönemlerde başlanmak üzere Bitlis/Tatvan bölgesinde enerji üretimine ilişkin yatırım süreci değerlendirmelerine devam etmektedir. Ancak işbu İzahname tarihi itibarıyla bölgenin terör tehdidi altında olması nedeniyle konuya ilişkin T.C. Bitlis Valiliği'ne bilgilendirmeler sonrasında yatırım süreci geçici olarak beklemeye alınmış olup, risk ortamının kalkmasını müteakip yatırım çalışmalarının başlatılması planlanmaktadır. Bu kapsamda, işbu İzahname tarihi itibarıyla ve İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla Nuve Elektrik'in herhangi bir faaliyeti olmadığından, bu bölümde Nuve Elektrik'e ilişkin açıklamalara yer verilmemiştir.
- **KLR Elektrik**'in, ana faaliyet konusu elektrik enerjisinin doğrudan tüketicilere perakende ve toptan satışlarıdır. KLR Elektrik'in 20.10.2011 tarih ve ETS/3465-11/2104 sayılı, 20 yıllık kullanım hakkı veren, elektrik enerjisi toptan satış lisansı bulunmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut elektrik piyasası lisansı aktif olarak kullanılmamaktadır. Bu kapsamda, işbu İzahname tarihi itibarıyla ve İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla KLR Elektrik'in herhangi bir faaliyeti olmadığından, bu bölümde KLR Elektrik'e ilişkin açıklamalara yer verilmemiştir.
- **Global Anadolu Enerji**: Kiler Holding, 08.04.2022 tarihinde TTK hükümleri çerçevesinde ana sözleşmesi ile tescil edilerek kurulan Global Anadolu Enerji'ye %50 payla, kuruluş sermayesine taahhüt edilen tutar dahil toplamda 25.000 TL ile iştirak etmiştir. Global Anadolu Enerji ağırlıklı olarak enerji üretim faaliyetlerinde bulunmak ve bu faaliyetlerde bulunan şirketlere iştirak etmek amacıyla kurulmuş olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz bir faaliyeti bulunmamaktadır.

I. Aras EDAŞ'ın Elektrik Dağıtım Faaliyetleri

ARAS EDAŞ 31.12.2021 tarihi itibarıyla bölgesinde dağıtım sistemini kullanan 1.095.423 adet tüketicie elektrik dağıtım ve elektrik perakende satış hizmeti vermektedir. (Kaynak: EPDK, 2021 Yılı Elektrik Piyasası Aralık Ayı Sektör Raporu, <http://epdk.gov.tr/Detay/Icerik/3-0-23-3/elektrikaylik-sektor-raporlar>)

Elektrik Dağıtım Faaliyetleri

Aras EDAŞ dağıtım bölgesinde gerekli bakım, onarım, yenileme ve genişleme yatırımlarını yapmak, elektrik sayaçlarının bakımını yapmak, bu sayaçları okumak, talep projeksiyonlarını ve yatırım planlarını hazırlamak, teknik ve teknik olmayan kayıp oranlarını takip etmek, dağıtım şebekesinde eksik kalan elektriği tedarik etmek, teknik ve teknik olmayan kayıp oranlarını azaltmak için gerekli tedbirleri almak ve kamuya açık alanların aydınlatmasını sağlamakla sorumludur.

Şebeke Bakım Operasyonları

Aras EDAŞ'ın şebekeyle ilgili operasyonları; sistem operasyonları yönetimi, şebeke operasyonları yönetimi, tüm sahayı kontrol eden ve izleyen merkezi sistemleri ifade eden SCADA sistemi, elektrik yükü sevk ve yönetimi ve malzeme kalite kontrol yönetimi operasyonlarından oluşmaktadır. Bu operasyonların amacı, süreç ve prosedürleri standartlaştırmak, dağıtım bölgelerini koordine etmek, şebeke faaliyetlerini planlamak ve kontrol etmektir.

Şebeke İzleme Operasyonları

Elektrik Dağıtım ve Perakende Satışına İlişkin Hizmet Kalitesi Yönetmeliği uyarınca dağıtım şirketleri, bilgi teknolojilerine dayanan şebeke entegre, izleme ve veri kaydetme sistemlerinin kurulmasından ve sürekliliğinin sağlanmasından sorumludurlar.

Tüketici Yönetimi

Aras EDAŞ tüketici yönetimi faaliyetlerini merkezi olarak yönetmekte, dağıtım bölgesinde bulunan her ilde müşteri teknik hizmetler birimi bulunmaktadır. Son tüketici yönetimi faaliyetleri dört ana kategoriye ayrılmıştır; sayaç okuma, müşterilerin ve yeni bağlantıların bağlanması-bağlantılarının kesilmesi, kayıp kaçak yönetimi ve çağrı merkezi yönetimi.

Sayaç Okuma

Aras EDAŞ, dağıtım şebekesine bağlı olan tüketicilerin elektrik tüketimini elektronik ve mekanik sayaçlarla ölçmektedir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla tüketicilerinin büyük bir çoğunluğu dağıtım ağlarına elektronik sayaçlarla bağlı bulunmakta olup elektronik sayaç kullanan tüketicilerin toplam tüketicilere oranı yaklaşık %97'dir.

Müşterilerin Bağlantılarının Yapılması, Kesilmesi ve Yeni Bağlantılar

Elektrik Piyasası Tüketici Hizmetler Yönetmeliği'ne göre Aras EDAŞ elektrik perakende satış şirketlerini de kapsayan tedarik şirketlerinden aldığı çalışma talimatlarına dayanarak, sayaçların bağlanması ve kesilmesine ilişkin operasyonları gerçekleştirmektedir. Ayrıca perakende satış

şirketleri ile perakende satış sözleşmelerinin imzalanması üzerine yeni müşterilerin bağlantılarını kesmektedir.

Kayıp Kaçak Yönetimi

Elektrik dağıtımındaki kayıplar iki temel bileşenden oluşmaktadır;

- (i) Elektriğin dağıtım şebekesinde iletilmesi veya elektriğin trafolarda değiştirilmesi sırasında ya da eski veya bozuk sayaçlar nedeniyle oluşan teknik seviyedeki elektrik kaybı,
- (ii) Aras EDAŞ'ın dağıtım şebekesine yetkisiz erişim sağlanması veya sayaçlarla oynanması yoluyla elektriğin çalınmasıyla oluşan elektrik kaybı.

Aras EDAŞ kaçak elektrik kullanımı ile mücadele çalışmaları ile kayıp kaçak oranları her yıl iyileşme göstermektedir. Özelleştirme tarihi olan 2013 yılında %38,16 olan kayıp kaçak oranını 31.12.2021 itibarıyla %20,8 seviyesine düşürmüştür.

Çağrı Merkezi Yönetimi

Aras EDAŞ, dağıtım bölgesinde Erzurum ve Kars illerinde olmak üzere iki lokasyonda çağrı merkezi hizmeti vermektedir. Bu çözüm merkezleri elektrik kesintileri ve müşterilerin diğer sorun ve talepleri hakkındaki müşteri çağrılarının tamamıyla ilgilenmektedir.

II. Aras EPSAŞ'ın Elektrik Perakende Satış Faaliyetleri

Perakende satış şirketi, görevli tedarik şirketi olarak münhasıran dağıtım bölgelerinde bulunan serbest tüketici limiti altındaki müşterilere perakende elektrik satış hizmeti vermekte; buna ek olarak hem kendi bölgesindeki hem de Türkiye'nin diğer bölgelerindeki serbest tüketicilere, herhangi bir bölge kısıtlaması olmaksızın elektrik satışı yapabilmektedir. 2022 yılı için EPDK tarafından belirlenmiş olan serbest tüketici limiti yıllık 1.100 kWh'dır.

Serbest tüketiciler, tedarikçilerini seçebilir ve belirli süreli tedarik sözleşmeleri yapabilirler. Bu nedenle Aras EPSAŞ'ın serbest tüketicileri, Aras EPSAŞ'tan veya özel üçüncü kişi tedarikçilerden elektrik satın almayı seçebilir. Aras EPSAŞ'ın serbest tüketicileri, Aras EPSAŞ'tan elektrik satın alırken, serbest piyasa koşullarına göre veya düzenlenmiş perakende satış tarifesine göre elektrik satın almayı tercih edebilirler. Diğer yandan, Aras EPSAŞ'ın serbest olmayan tüketicileri, elektrik tedarikçilerini seçme hakkına sahip değildir ve elektriği Aras EPSAŞ'tan düzenlenmiş perakende satış tarifesine göre satın almak zorundadır.

C) Sanayi Sektöründeki Faaliyetler:

Kiler Sanayi Grubu'nun ağırlıklı olarak faaliyetleri hammadde şeker üretimi yapan Kütahya Şeker iştiraki ile tekstil alanında iplik üretim tesisini 2025 yılında hayata geçirmeyi planlayan Kiler Tekstil bağlı ortaklığı tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca, Tureks'in bağlı ortaklığı olan Vizyon Karavan, her türlü karavan tasarımı, dizaynı ve üretimi faaliyetlerinde bulunmak üzere 02.07.2021 tarihinde kurulmuş olup; işbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır.

I. Kütahya Şeker'in Faaliyetleri

Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. ("Kütahya Şeker") 28.05.1993 tarihinde TTK hükümlerine göre Kütahya'da kurulmuştur. Kütahya Şeker'in ana faaliyet konusu tarım, hayvancılık ve gıda üretimidir. Kiler Holding C grubu %25, D grubu %13,66 toplam %38,66 payına sahiptir. Raporlama tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in merkezi Kütahya'da bulunmaktadır.

Şirket'in paylarının 2021 yılı içinde halka arzı tamamlanmış olup sermayesini temsil eden 46.000.000 TL (Tam rakam) nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 8. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arza edilen 9.368.780 TL (Tam rakam) nominal değerli paylar 08.07.2021 tarihinden itibaren işlem görmeye başlamıştır. Bu kapsamda Şirket paylarının %20,38'i halka arz edilmiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Kiler Holding toplamda %28,47 paya sahiptir.

Şirket, sanayi sektöründeki faaliyetlerini Şirket'in doğrudan %28 pay sahibi olduğu halka açık şirket olan Kütahya Şeker vasıtasıyla yerine getirmekte olup; Kütahya Şeker'in ana faaliyet konusu, kristal toz şeker, küp şeker, küspe ve melas üretimidir.

Kütahya Şeker 4 ilde yaklaşık olarak 1300 çiftçi ile üçlü münavebe esaslarına göre şeker pancarı üretim sözleşmesi imzalamaktadır. Bu sözleşme kapsamında, müteselsil sorumluluk öngörülmektedir. Don, sel ve Kütahya Şeker tarafından kabul edilebilecek diğer mücbir sebepler haricinde, taahhüde girdiği halde hiç pancar teslim etmeyen üreticiler, sözleşmede yazılı taahhüt miktarları ile oluşacak pancar fiyatlarının çarpımı neticesinde hesaplanan tutarın %50'sini tazminat olarak ödemekle yükümlüdürler.

Yine bu sözleşme kapsamında üreticilere Kota-A üzerinden bulunacak beher ton pancar başına taban ve üst gübresi verilir. Kütahya Şeker, üreticilere gübreyi ilgili üretim sezonunun Şubat-Mayıs aylarında tevzi etmeye başlar ayrıca yine Kütahya Şeker, üreticilere Şubat-Mayıs aylarında, Kütahya Şeker'e taahhüt ettiği pancar üretim miktarı üzerinden pancar tohumu verir.

Kütahya Şeker, kendisine tahsis edilen Kota-A şeker için gerekli olan şeker pancarının, %90'nı Şeker Dairesi'nin izin verdiği bölgeden sağlamaktadır. Kalan %10'luk kısmı ise, Şeker Dairesi'nden gerekli izni alarak, Konya ilinin Yunak ilçesinden temin etmektedir.

Kütahya Şeker, taahhüt edilen üretim için gerekli olan pancar tohumunu mevzuat uyarınca sertifika almış yerli üretim veya haricen temin ettiği şeker pancarı çeşitlerine ait tohumlardan karşılayarak, üreticilere verir. Ekilecek şeker pancarı çeşitleri; yörelerin iklim özellikleri, toprak yapısı ve hastalık durumu dikkate alınarak Kütahya Şeker tarafından belirlenir.

Şeker sektöründe pazarlama yılı 1 Eylül – 31 Ağustos arasındaki süreyi kapsar. Şeker fabrikaları pancarın yetiştirme süresine ve pancardaki şeker varlığına göre işletmelerini Eylül sonu Ekim başı arasındaki bir zamanda faaliyete açarlar.

Kütahya Şeker, genellikle Eylül ayının son haftasında yeni kampanya dönemini başlatır ve kampanyanın üçüncü gününden itibaren satılabilecek kalitede şeker üretimine başlar. Bu anda Kütahya Şeker, daha önceki dönemlerde ticari ilişkide bulunduğu en büyük 10 şirketten, satın almak istediği miktar ve satış şartlarını kapsayan bir şeker satış talebi toplar. Kütahya Şeker,

üst yönetimi bu talepleri içeren bir dosyayı yönetime sunar ve yönetim kurulu en uygun koşulları teklif eden firmalara satış iznini verir.

II. Kiler Tekstil Yatırımı

Kiler Holding 2021 içerisinde konsolidasyondan çıkarttığı Bağcı'yı, 2022 yılı içerisinde Biskon Yapı'nın bağlı ortaklığı olarak yeniden Kiler Grubu kapsamına almış; Bağcı'nın ticaret unvanı ve esas sözleşmesinde yer alan ana faaliyet konusu değiştirilerek, tekstil sektöründe faaliyet göstermek üzere Kiler Tekstil olarak Kiler Sanayi Grubuna dahil etmiştir.

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, open-end ve ring iplik gibi yüksek katma değerli ürünler üretebilmek, seri bir imalat yapabilmek ve özellikle yurt dışı rakipleri ile rekabet edebilmek için son teknoloji makineler alma kararı vermiştir. Bu kapsamda, satın alınması planlanan makineler arasında, (1) temizleme işlemleri yapmak üzere harman hallaç makine grubu (2) pamuk elyafını tarama ve temizleme işlemleri yapmak üzere tarak makine grubu, (3) şerit ekleme ve çekme işlemleri yapmak üzere cer grubu, (4) pamuk elyafı içerisindeki kısa lifleri ayırma işlemleri yapmak üzere penye grubu, (5) elyafı iplik makinesinde eğirme formuna sokmak üzere fitil grubu, (6) iplik eğirme işlemi yapmak üzere ring ve open-end makineleri ve (7) ipliği piyasada satılabilecek formda sarım işlemleri yapmak üzere bobin makineleri yer almaktadır. Ayrıca, yüksek istihdam sağlayarak bölge ekonomisine katkıda bulunmak da Kiler Tekstil'in öncelikli hedeflerindendir.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 17.03.2022 ve 534353 sayılı yatırım teşvik belgesi onaylanan Kiler Tekstil'in, izahname tarihi itibarıyla yatırım süreçleri devam etmektedir.

III. Vizyon Karavan'ın Faaliyetleri

Vizyon Karavan, her türlü karavan tasarımı, dizaynı ve üretimi faaliyetlerinde bulunmak üzere 02.07.2021 tarihinde Tureks'in %77,80 pay sahipliğinde kurulmuştur. Vizyon Karavan'ın kayıtlı adresi, İçerenköy Mahallesi, Karakartal Sokak, Nevzat İpek İş Merkezi, Blok No. 4, İç Kapı No: 4, Ataşehir, İstanbul'dur. 31.03.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla, Vizyon Karavan'ın personel sayısı 17'dir.

D) Hizmet Sektöründeki Faaliyetler:

Şirket, hizmet sektörü alanındaki faaliyetlerini, Kiler Hizmet Grubu vasıtasıyla yerine getirmektedir:

- Taşımacılık ve araç kiralama faaliyetleri, Şirket'in doğrudan %33,65 pay sahibi olduğu halka açık şirket olan Tureks vasıtasıyla yerine getirilmekte olup; Tureks'in personel servis taşımacılığı, bireysel ve filo araç kiralama ve iş makinesi kiralama olmak üzere 3 ana faaliyet konusu bulunmaktadır. Tureks'in dahil olduğu ortak girişimler olan, Tureks – Turuva İş Ortaklıkları da Şirket'in hizmet sektöründe faaliyet gösteren ve / veya gösterecek diğer yatırımlardır.
- Aras EPSAŞ'a hukuk ve mali konularda danışmanlık hizmeti sağlayan PKN Enerji de Kiler Grubu'nun hizmet tedarikçisi olarak faaliyet göstermektedir.
- İzahname tarihi itibarıyla fiili bir faaliyeti bulunmayan Denge Reklam ise ağırlıklı olarak reklam hizmetleri alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.
- İzahnameye konu finansal tablo dönemlerinden sonra, finansal hizmet sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulan Ekol GSYO da Kiler Hizmet Grubu kapsamındadır.

I. Tureks ve Tureks – Turuva İş Ortaklıkları

Şirket, lojistik sektöründe taşımacılık ve araç kiralama alanlarındaki faaliyetlerini, Şirket'in doğrudan %33,65 pay sahibi olduğu halka açık şirket olan Tureks vasıtasıyla yerine getirmekte olup; Tureks'in personel servis taşımacılığı, bireysel ve filo araç kiralama ve iş makinesi kiralama olmak üzere 3 ana faaliyet konusu bulunmaktadır.

Personel Servis Taşımacılığı

Başta İstanbul olmak üzere tüm Türkiye'de özel ve kamu kuruluşlarında çalışan personelin ulaşımının sağlanması için yürütülen faaliyetler, Tureks'in ana faaliyet konusunu oluşturmaktadır. Tureks, tüm kamu ve özel kuruluşlar tarafından düzenlenen ihalelere davet edilmekte ve yapılan anlaşmalar ile birçok kamu ve özel kuruluşuna personel servis taşımacılığı hizmeti vermektedir.

Bireysel ve Filo Araç Kiralama

Tureks, firmaların, şirket araçlarını satın almak yerine kiralama yolunu tercih etmeleri sebebi ile filo araç kiralama sektörüne 2006 yılı itibari ile giriş yapmış ve kurumsal firmalara uzun dönemli filo ile şoförlü veya şoförsüz araç kiralama hizmetleri vermeye başlamıştır.

İş Makinesi Kiralama

Tureks, başta İstanbul olmak üzere tüm Türkiye'de özel ve kamu kuruluşlarına iş makinesi araçları kiralaması yapmaktadır. Tureks takip eden yıllara ilişkin sektörel artış beklentisi doğrultusunda, yatırımlarına devam etmeyi planlamaktadır.

Tureks – Turuva İş Ortaklıkları:

- 1) ***Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Baski-2):*** Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Baski-2), Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınan sürücüsüz araç kiralama ihalesi ile ilgili hizmetleri yürütmek amacıyla kurulmuştur. İş ortaklığının kayıtlı adresi, Zafer Mahallesi, 139. Sokak, No: 1, Esenyurt, İstanbul'dur. 31.12.2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Tureks-Turuva İş Ortaklığı (Baski-2)'nin personeli bulunmamaktadır.

- 2) *Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Belediye-2):* Tureks – Turuva İş Ortaklığı (Belediye-2), Balıkesir Büyükşehir Belediyesi’nden alınan sürücüsüz araç kiralama ihalesi ile ilgili hizmetleri yürütmek amacıyla kurulmuştur. İş ortaklığının kayıtlı adresi, Zafer Mahallesi, 139. Sokak, No. 1, Esenyurt, İstanbul’dur. 31.12.2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Tureks-Turuva İş Ortaklığı (Belediye-2)’nin personeli bulunmamaktadır.

II. Denge Reklam

Denge Reklam 08.07.2003 tarihinde TTK hükümlerine göre İstanbul’da kurulmuştur. Ana faaliyet konusu reklam hizmetleri olan Denge Reklam’ın 31.12.2021 tarihi itibarıyla faaliyeti bulunmamaktadır. Kiler Holding doğrudan %60 pay oranına sahiptir.

III. PKN Enerji

PKN Enerji, mal ve malzeme temini amacıyla 23.01.2020 tarihinde kurulmuştur. PKN Enerji, Şirket’in bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı ile Çalık Enerji şirketlerine aittir. PKN Enerji, ağırlıklı olarak Aras EPSAŞ ile imzalamış olduğu sözleşme kapsamında, ağırlıklı finans ve hukuk alanında danışmanlık işleri olmak üzere muhtelif hizmet tedarikleri sağlamaktadır. 01.01.2021 tarihi itibarıyla Kiler Holding’in konsolidasyon kapsamına girmiştir.

IV. Ekol GSYO

TTK ve SPKn hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye sistemi esaslarına göre, Ekol GSYO, 06.04.2022 tarihinde kurulmuştur. Kiler Holding, Nahit Kiler, Ümit Kiler ve Vahit Kiler ile birlikte kurucu ortakları oluşturmakta olup, aynı zamanda Ekol GSYO’nun lider sermayedardır. Kiler Holding 28.12.2021 tarihli ve 2021/24 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca ortağı olarak %40 payla kuruluş sermayesine 20.000.000 TL ile iştirak etmiştir. İştirak edilen Ekol GSYO’nun kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olarak SPK tarafından onaylanmıştır.

2.5. Finansal Tablolar ve Önemli Finansal Bilgiler

2.5.1. Finansal Durum Tablosu

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
VARLIKLAR (BİN TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	55.698	443.499	937.154
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6.502	38.422	74.868
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	203.758	161.212	307.323
İlişkili olan taraflardan diğer alacaklar	8.929	9.402	5.475
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	38.479	2.201	1.586
Stoklar	494.804	598.700	907.831
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	39.500	30.521	107.039
Finansal yatırımlar	--	--	345.287
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13.870	13.554	2.830
İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	22.303	39.218	74.296
Toplam dönen varlıklar	883.843	1.336.729	2.763.689
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	48	--	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	145	--	--

İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	--	--	101.500
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	553.012	987.038	1.019.524
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	598.640	681.178	1.082.348
Maddi duran varlıklar	11.179	21.996	20.611
Maddi olmayan duran varlıklar	97	313	337
Şerefiye	--	2.976	--
Ertelenmiş vergi varlığı	19.642	7.985	--
Toplam duran varlıklar	1.182.763	1.701.486	2.224.320
TOPLAM VARLIKLAR	2.066.606	3.038.215	4.988.009

Kiler Holding'in dönen varlıklar kalemi 2019, 2020, 2021 yılları için sırasıyla 883.843 bin TL, 1.336.729 bin TL, 2.763.689 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri kalemi 31.12.2019 tarihi itibarıyla 55.698 bin TL olarak gerçekleşirken, 31.12.2020 tarihinde %696,25 oranında artarak 443.499 bin TL'ye yükselmiştir. Bu yükselişin sebebi Şirket'in bağlı ortaklığı Kiler GYO'nun 2020 yılı ikinci yarısında tamamlanan bedelli sermaye artışıdır. 2021 yılında ise %111 oranında artarak 937.154 bin TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılındaki artışın sebebi, projelerden gerçekleşen konut satışları, grubun iştirakleri Kütahya Şeker, Tureks ve Doğu Aras'ın halka arzlarının gerçekleşmesiyle sağlanan nakit girişleridir. Şirket 2021 yılı itibarıyla oluşan nakit fazlasını kısa vadeli finansal yatırımlar altında farklı enstrümanlarda değerlendirmektedir. 31.12.2021 Finansal Yatırımlar 345.287 bin TL'dir.

Şirket'in 2019, 2020 ve 2021 yılı itibarıyla dönen varlıklarının sırasıyla %23, %12, %11 ve toplam aktiflerinin sırasıyla %10, %5 ve %6'sını oluşturan ticari alacaklar (ilişkili olmayan taraflardan) kalemi ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kiler GYO'nun alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2019, 2020 ve 2021 yılı itibarıyla Dönen Varlıklarının sırasıyla %56, %45 ve %33 toplam aktiflerinin sırasıyla %24, %20 ve %18'ini oluşturan Stoklar kalemi ağırlıklı olarak Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kiler GYO bünyesinde yer alan konut ve ticari ünite projeleri ile 01.01.2021 itibarıyla konsolidasyon kapsamına giren DTM Enerji'nin malzeme stoklarından oluşmaktadır.

Aktiflerin 2019, 2020 ve 2021 yılları itibarıyla sırasıyla %57, %56 ve %45'ini oluşturan Duran Varlıklar kalemi 2020 yılında 2019 yılına göre %44 oranında artış göstermiş, 2021 yılında da 2020 yılına göre %31 artışla devam ederek 2.224.320 TL seviyesine ulaşmıştır. Bu değişimlerin temel sebebi Duran Varlıklar kaleminin 2019, 2020 ve 2021 yılları itibarıyla sırasıyla %97, %98 ve %94'ünü oluşturan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar kalemindeki değişimlerdir.

2020 yılında bir önceki yıla göre %78 oranında artışın temel sebebi Doğu Aras ve Kütahya Şeker'in cari dönem performansları ile Şirket'in aktif ve özkaynak büyüklüğüne diğer kapsamlı gelir etkisi dahil 457.084 TL tutarında katkı sağlanmasıdır. 2021 yılında bir önceki yıla göre %3 oranında artışın temel sebebi Doğu Aras'ın 219.685 TL tutarında katkı sağlayan cari dönem performansına rağmen, Kiler Grubu'nun 2021 yılı içinde gerçekleştirdiği üç halka arz sürecine

istinaden halka arz anı itibarıyla toplam defter değeri 212.919 TL olan iştirak paylarının elden çıkarılmasıdır.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
YÜKÜMLÜLÜKLER (BİN TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Banka kredileri kısa vadeli	1.789	17	--
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	98.478	47.096	17.204
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	250	1.694	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	534	--	4.898
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	120.311	139.651	211.216
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.638	4.296	16.383
İlişkili taraflara diğer borçlar	24.913	74.844	1.967
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	643	846	2.557
Dönem vergisi yükümlülüğü	--	3.157	19.056
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	481.488	528.637	1.135.062
İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler	--	--	419
İzin karşılıkları	527	121	1.686
İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	--	33
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	733.571	800.359	1.410.481
Banka kredileri	116.407	18.883	3.373
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	401	486	153
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	2.871	4.415	6.706
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.265	--	--
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.299	721	5.452
Diğer karşılıklar	12.147	15.554	30.350
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.000	4.110	30.222
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	135.390	44.169	76.256
Ödenmiş sermaye	400.000	537.500	650.000
Hisse senedi ihraç primleri	56.149	46.833	76.083
Yeniden değerlendirme artış fonu	--	180.109	182.522
Tanımlanmış fayda planı yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(3.736)	254	59
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	116.784	86.191	164.202
Geçmiş yıllar zararları	390.422	397.528	227.462
Net dönem karı / (zararı)	(59.210)	301.251	1.212.761
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	900.409	1.549.666	2.513.089
Kontrol gücü olmayan paylar	297.236	644.021	988.183
Özkaynaklar	1.197.645	2.193.687	3.501.272
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	2.066.606	3.038.215	4.988.009

Toplam kısa ve uzun vadeli yükümlülükler 2019 yılında 868.961 TL, 2020 yılında 844.528 TL ve 2021 yılında 1.484.232 TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılından itibaren hem kısa vadeli hem de uzun vadeli finansal borçların anapara taksitlerinin düzenli olarak ödenmesiyle Şirket'in toplam finansman yükümü düşüş eğilimi göstermiştir. Şirket'in 2019, 2020 ve 2021 yıllarında yabancı kaynaklarının önemli bir çoğunluğunu ertelenen gelirler ile anapara geri ödemeleri ile düzenli olarak azalan banka kredileri oluşturmuştur.

Ertelenen gelirler, ağırlıklı olarak mevcut projeler kapsamında alınan müşteri avanslarından oluşmaktadır. Söz konusu kalemin toplam özkaynak ve yükümlülükler içindeki payı 2019, 2020 ve 2021 yılları sonu itibarıyla sırasıyla %23, %17 ve %23 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin dönem sonu bakiyesinin ağırlıklı olarak konut teslimi gerçekleşmemiş Referans Kartal Projesi, Referans Bahçeşehir Projesi,

Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara-4) Projesi ve Referans Başakşehir Projesi'nden oluşmaktadır.

31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin dönem sonu bakiyesinin ağırlıklı olarak konut teslimi gerçekleşmemiş Referans Başakşehir Projesi, Referans Bahçeşehir Projesi ve Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara-4) Projesi'nden oluşmaktadır. Konut teslimleri 2020'de başlayan Referans Kartal Towers Projesi'nde önceden kaydedilen ertelenmiş gelirlerin hasılatla dönüşerek azalmasına rağmen, ön satış süreçleri hızlanan Referans Başakşehir Projesi ile Referans Bahçeşehir Projesi'ndeki artışlar ertelenmiş gelirlerin toplamda 2019 yılına göre artmasını sağlamıştır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin konu ve devam eden proje bazında detayları aşağıdaki verilmiş olup, dönem sonu bakiyesinin ağırlıklı olarak konut teslimi gerçekleşmemiş Referans Bahçeşehir Projesi, Referans Kartal Loca Projeleri ve Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara-4) Projesi'nden oluşmaktadır.

Şirket'in konsolide özkaynakları toplamı 2019 yılında 1.197.645 TL, 2020 yılında 2.193.687 TL ve 2021 yılında ise 3.501.272 olarak gerçekleşmiştir. Şirket konsolide özkaynak toplamının 2019 yılındaki takip eden yıllara göre düşük kalmasının temel nedeni, 2019 yılında bağlı ortaklığı Kiler GYO'nun dönem zararından kaynaklanmıştır. Bu zarar, ağırlıklı olarak Kiler GYO'nun 943.769 TL defter değeri olan İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup işlemiyle kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619.000 TL'ye satması sonucu oluşmuştur.

2020 yılında Şirket'in özkaynak büyüklüğü 996.042 TL artış göstermiştir. 2020 yılındaki bu artışın önemli kaynakları arasında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarında ağırlıklı olarak Doğu Aras ve Kütahya Şeker'in cari dönem performanslarının etkisiyle 457.084 TL değer artışı, bağlı ortaklık Kiler GYO'da yapılan bedelli sermaye artışına katılıma istinaden 248.175 TL tutarında kontrol gücü olmayan paylardaki artış ile Kiler Holding'in 2020 yılı içinde 37.500 TL tutarında sermaye taahhüt ödemesi hususları sayılabilecektir.

2021 yılında Şirket'in özkaynak büyüklüğü 1.307.585 TL civarında artış göstermiştir. 2021 yılındaki bu artışın önemli kaynakları arasında, pandeminin kısmen de olsa etkilerinin azalmasıyla 351.864 TL brüt kâr tutarı, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarından elde edilen 351.522 TL tutarındaki gelirler, 2021 yılı süreçleri tamamlanan toplamda 696.405 TL olan üç adet halka arz işleminden sağlanan gelirler ile 393.660 TL yatırım amaçlı gavrimekullerin değer artışı sayılabilecektir.

2.5.2. Kar veya Zarar Tablosu

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE			
KAR VEYA ZARAR TABLOSU (BİN TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Hasılat	851.750	406.234	993.752
Satışların maliyeti (-)	-1.127.475	-313.656	-641.888
Brüt kâr /(zarar)	-275.725	92.578	351.864
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-11.186	-7.351	-38.413
Genel yönetim giderleri (-)	-25.024	-22.206	-44.373

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	84.042	26.895	25.926
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-26.458	-15.768	-54.799
Faaliyet kârı / (zararı)	-254.351	74.148	240.205
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarından paylar	226.052	276.975	351.522
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	83.783	71.381	1.114.178
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-527	-5.871	-142.199
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı / (zararı)	54.957	416.633	1.563.706
Finansman gelirleri	18.778	18.211	193.418
Finansman giderleri (-)	-303.480	-82.183	-157.248
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı / (zararı)	-229.745	352.661	1.599.876
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	-1.785	-21.119	-84.429
Dönem vergi gideri (-)	--	-6.613	-50.392
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-1.785	-14.506	-34.037
Net dönem kârı / (zararı)	-231.530	331.542	1.515.447
Dönem kârının dağılımı	-231.530	331.542	1.515.447
Ana ortaklık payları	-59.210	301.251	1.212.761

Şirket'in konsolide hasılatı, ağırlıklı olarak inşaat sektör faaliyetlerinden elde edilen gelirler olmak üzere Şirket ve tam konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. İnşaat gelirlerinin haricinde ise hasılat altında takip edilen diğer gelirler kalemi ise Kiler Holding'in ağırlıklı olarak iştiraklerinden Aras EPSAŞ olmak üzere çeşitli şirketlere operasyonel yönetim süreçlerinde verilen destek hizmet gelirlerinden kaynaklanmakta olup, takip eden dönemlerde söz konusu alacak bakiyeleri ilgili şirketlerden tahsil edilmektedir.

2019 yılında hasılat hacminin 2020 dönemine göre yüksek seviyede gözükmesi, Şirket portföyünde yer alan İstanbul Sapphire AVM/Rezidans ve Ankara Dışkapı'da bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip edilen gayrimenkullerin satışından kaynaklanmaktadır. Şirket kredi borçlarına karşılık belirli iskonto oranı ile 619.000 TL'ye muhtelif bankalara varlık borç takas/mahsup kapsamında ilgili gayrimenkullerin satış işlemini gerçekleştirmiştir. Ancak satışa konu edilen İstanbul Sapphire ve Ankara Dışkapı'da bulunan gayrimenkullerin defter değerinin 943.769 TL olması, konsolide brüt kâr marjının da 2019 yılında negatif yönde çıkmasına katkıda bulunmuştur.

2021 yılında ise Referans Başakşehir Projesi ile hasılat paylaşımı karşılığında arsa satışı şeklinde yapılan Yakuplu 484/17 Parsel Konut (Marmara-4) Projesi'nde konut teslimlerinin başlamasıyla birlikte satış süreçleri devam Referans Kartal Projesi ve Referans Kordonboyu Projesi'nde yapılan cari dönem satışları sonucunda 262.452 TL brüt kâr marjı elde edilmiştir. Bu projelerden elden edilen satışlar toplamda 530.970 TL olup, 1.1.2021 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamına giren eliminasyon sonrası DTM Enerji'nin bakım ve onarım ağırlıklı 223.008 TL tutarında hizmet gelirleri de eklendiğinde sadece bahse konu bu projeler kapsamında dönem hasılatları 753.978 TL seviyesine ulaşılmıştır. Bunun haricinde devam eden inşaat projeleri ile Kiler Holding yönetim destek gelirleri de dikkate alındığında Şirket'in konsolide hasılat gelirleri 993.752 TL olmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen net kazançlarda, 2021 yılı içinde gerçekleştirilen halka arz gelirleri ile yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancının etkisinin önemli olduğu

görülmektedir. Kiler Holding 2021 yılında halka arzlardan 696.405 bin TL ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışından 393.660 bin TL kazanç elde etmiştir.

3. FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖRLER

3.1. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Kiler Holding'in, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren 5 adet şirketi ve işbu İzahname tarihi itibarıyla 4 adet Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklığı bulunmaktadır. Kiler İnşaat ve Gayrimenkul Grubu, Kiler GYO, Biskon Yapı, Kiler GYO – Biskon Yapı İş Ortaklıkları, Beyaz Çınar, Şeker Gayrimenkul ve DTM Enerji'den oluşmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet gösteren ana şirketi Kiler GYO'dur. Kiler GYO, GYO statüsüne sahip olan bir şirket olarak yapacağı başlıca faaliyetler gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket'in inşaat alanında ağırlıklı olarak taahhüt hizmetleri sağlayan diğer bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı'nın ana faaliyet konusu yurt içi ve yurt dışında konut, toplu konut, site, işyeri, iş merkezi, fabrika, köprü, yol, liman, havalimanı, demiryolu, santral, hidroelektrik santrali, turistik yerler inşa etmek ve ettirmek amacıyla faaliyet göstermektedir. Şirket'in %50'sine sahip olduğu Beyaz Çınar, Westa Life AVM'nin işletmecisi şirkettir. Kiler GYO'nun %50 hissesine sahip olduğu Şeker Gayrimenkul ise gayrimenkul yatırımları yapan bir şirket olup; mevcut portföyünde Kütahya'da bulunan Sera AVM bulunmaktadır. DTM Enerji ise, Aras EDAŞ'ın elektrik dağıtım altyapı tesis projelerinde ağırlıklı olarak bakım ve onarım ile malzeme tedarik hizmetleri sağlamaktadır.

3.1.1. Dünyada İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü dünya çapında önemli bir sektördür. İnşaat sektörü ülkelerin ekonomik büyümesinde önemli bir rol oynamaktadır. Binaların planlanması, tasarımı, inşası, değiştirilmesi, bakımı, onarımı ve yıkımı çok çeşitli faaliyetleri içeren yüksek riskli bir sektördür. İnşaat, ayrı sektörlerin ürünlerinin ve faaliyetlerinin bir araya gelmesi ile ortaya çıkan yapılardır. Bu nedenle sektör anlaşmazlıklara, gecikmelere ve maliyet aşımalarına karşı oldukça duyarlıdır.

Gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektörünün büyüklüğü 2012 yılından bu yana gelişmiş ülkelerin üzerindedir. Günümüzde dünyada inşaat sektörünün büyük kısmı gelişmekte olan ülkelerin faaliyetlerinden oluşmaktadır. Sektördeki büyümeye en fazla katkı sağlayan ülkelerin Çin, Güneydoğu Asya ülkeleri ve Hindistan olması beklenmektedir. (Kaynak: İş Bankası İnşaat Sektörü Raporu, 2017).

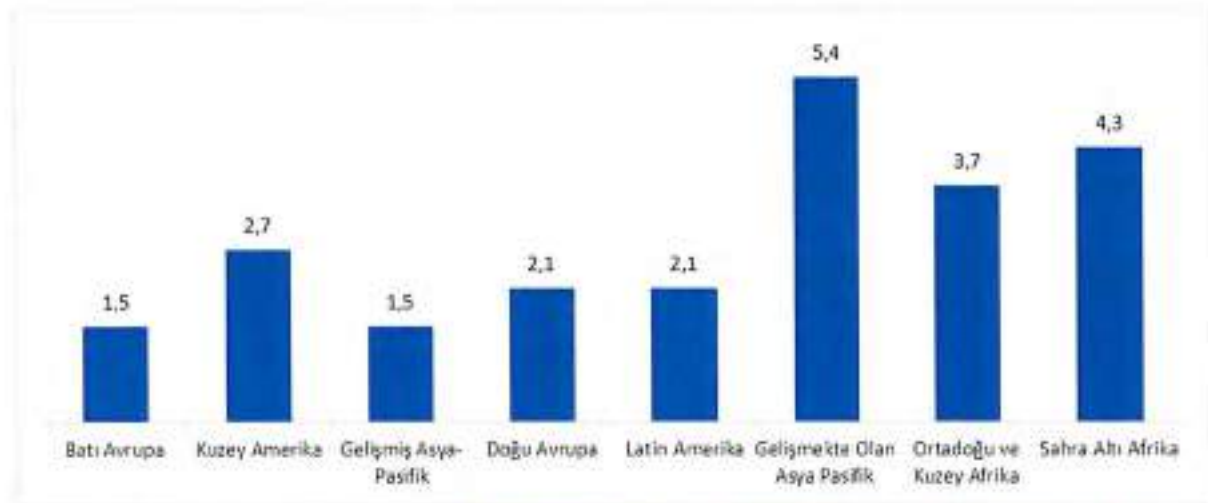
https://ekonomi.isbank.com.tr/ContentManagement/Documents/sr201702_insaatsektoru.pdf

3.1.1.1. İnşaat Sektörü Büyüme Faktörleri

Konut, fabrika, hastane, yol, köprü, baraj, havaalanı gibi yapıların yapım ve inşaat işleri inşaat sektörünü oluşturmaktadır. Ekonomilerde yaşanan büyüme sonucu kişi başına düşen gelir artmakta ve ev sahibi olma tercihi ön plana çıkmaktadır. Ülkelerin büyüme hızı ile artan yatırım

ihtiyacı, tasarrufların yatırım amaçlı olarak konutlara yönelmesine sebep olmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün büyüme oranları gelişmekte olan ülkelerdeki canlı ekonomik aktivite ve yüksek yatırım potansiyeli paralelinde, gelişmiş ülke ortalamalarının üzerinde.

İnşaat Sektörü Bölgesel Büyüme Tahminleri 2014-2030 (%)



Kaynak: KPMG Sektörel Bakış- İnşaat – 2019 (<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2019/01/sectorel-bakis-2019-insaat.pdf>)

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerine olan ihtiyaçları yüksek olup, inşaat sektörünün büyüme potansiyelini artıran bir faktör olmakta buna karşılık, gelişmiş ekonomilerde yaşanan belirsizlikler ve riskler inşaat sektörünün büyüme hızını azaltan bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır.

Ülke Grupları GSYH Büyüme Hızları (%)



Kaynak: Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF), World Economic Outlook, Nisan 2021 (<https://www.imf.org/en/Publications/WEQ/Issues/2021/03/23/world-economic-outlook-april-2021>)

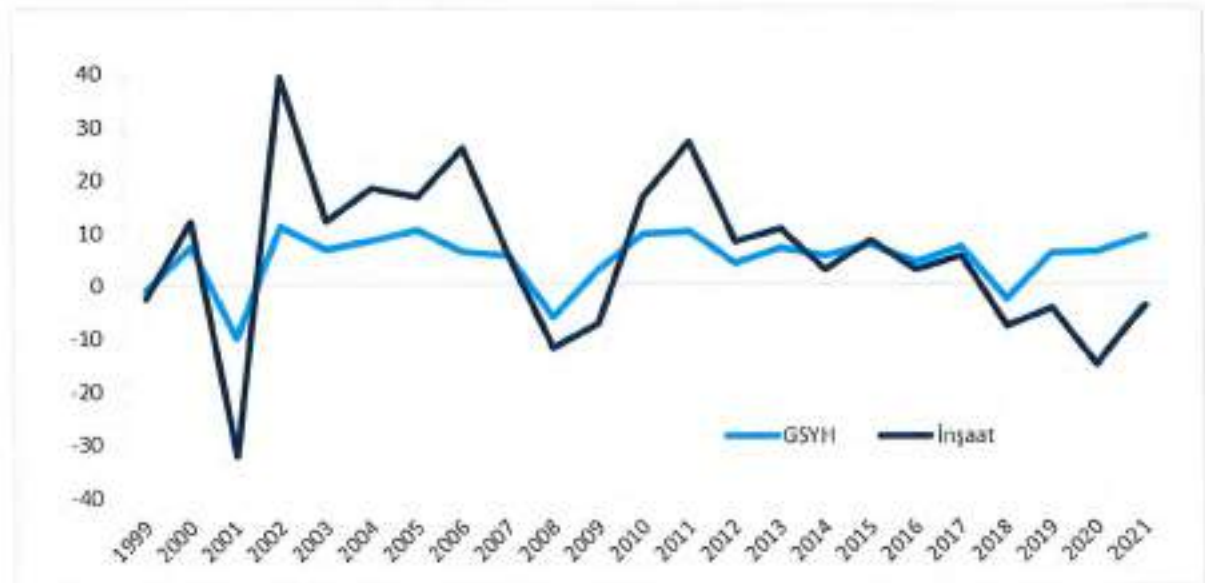
3.1.2. Türkiye’de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri

İnşaat ve gayrimenkul, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. İnşaat sektörü diğer sektörlerle olan etkileşiminden dolayı ekonomide ve istihdamda önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye’de hızlı kentleşmeye bağlı olarak yeni yerleşim alanlarının gelişmesi ve kentsel dönüşüm gibi etki alanı geniş projeler, söz konusu faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgelerde inşaat faaliyetinin gözle görünür ölçüde artmasına sebep olmuştur. Son 20 yıldır Türkiye ekonomisinde yaşanan büyüme sonucu kişi başına düşen gelir artmış ve ev sahibi olma tercihi ön plana çıkmıştır.

Kişilerin konut alma taleplerinin temel sebebi barınma ihtiyacını karşılamak olmasının yanı sıra, bu sebepler arasında yatırım yapma isteği de yer almaktadır. Tasarruf oranının yüksek olmadığı Türkiye’de, insanlar tasarruflarını bono, tahvil ve hisse senedi gibi yatırım araçlarına yöneltmek yerine gözle görebilecekleri bir yatırım olan konuta yöneltmeyi tercih etmektedirler. Tasarruf sahiplerinin konut sektörüne yönelmesi ve hükümetin bu alanı desteklemesiyle ülkedeki müteahhit sayısı ve sektör istihdamı ciddi şekilde artmıştır. (Kaynak: *Turkrating-İnşaat Sektörü Raporu*, Ekim 2019, <https://turkrating.com/files/uploads/insaat-sektoru-ekim-2019-0317.pdf>)

2003-2007 döneminde Türkiye %7’nin üzerinde bir büyüme temposu yakalarken, inşaat sektöründe büyüme çok daha hızlı gerçekleşmiştir. Buna karşın küresel krizin etkisiyle Türkiye ekonomisi de daralmış 2008-2009 döneminde ise sektör sert bir şekilde küçülmüştür. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile genel ekonomik performansa daha yakın rakamlarda gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı ve GSYH’nin karşılaştırması (1999-2020, %)



Kaynak:

(<https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=gayrisafi%20yurt%20i%C3%A7i%20has%C4%B1la>)

TÜİK

2018 yılı sonundan 2020 yılına kadar ise sektör ortalama %7 daralmıştır. 2019 yılında konut sektöründe yaşanan daralmanın temelinde yüksek konut kredi faizleri dolayısıyla ipotekli satışların gerilemesi yatmaktadır. Ağustos 2018 döneminde yaşanan kur şoku sonrası artan faiz oranları ve kurlar sektörün gelişimini olumsuz etkilemiştir. Sektörde kur kaynaklı artan maliyetler ve artan maliyetlerin fiyatlara yansıtılamaması, talep yetersizliği ile yeni satışların sınırlı olması, biriken stoklar nedeniyle şirketlerin nakit akışı dengesinin bozulması, sektörün başlıca sorunlarından biridir. (Kaynak: Turkrating- İnşaat Sektörü Raporu, Ekim 2019, <https://turkrating.com/files/uploads/insaat-sektoru-ekim-2019-0317.pdf>) Faiz, kur ve maliyet sarmalı ve mali disiplin politikalarıyla sektör, 2018 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren değer bazında daralmaya devam etmektedir.

Son iki yılda yaşanan küçülmenin ardından, Covid-19 pandemisinin gölgesinde, ilk defa 2020 yılı sonunda bir önceki yıla göre %13,5 büyümeye kaydedilmiştir. Bu dönemde gerçekleştirilen kampanyalı ev satışları, pandemi döneminin olumsuz etkisini azaltmak amacıyla uygulanan düşük faiz, Kredi Garanti Fonu kapsamında sağlanan destekler gibi genişleyici para politikaları ve Covid-19 pandemisi dönemine rağmen yapımına devam edilen Kamu Özel İşbirliği proje inşaatları sayesinde, iki yıl aradan sonra ilk kez büyümeye kaydeden inşaat sektörü tekrar sıkı para politikasına geçilmesiyle birlikte pozitif yönde yakaladığı ivmeyi kaybetmiş ve 2020'nin son çeyreğinde bir önceki döneme kıyasla daralma yaşamıştır. (Kaynak: KPMG Perspektifinden İnşaat Sektörüne Bakış 2021, <https://home.kpmg/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>)

3.1.2.1. İnşaat Sektörünün GSYİH'nin İçindeki Payı

Sektör değer olarak 2018 yılında 2017 ile neredeyse aynı (266 milyar TL) değeri yaratırken, GSYİH'nın artamaya devam etmesiyle GSYİH içerisindeki payı %8,5'ten %7,1'ye gerilemiştir. Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYİH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,2 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %35,1, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,8 olmuştur. GSYİH ise, 2020 yılının 3. çeyrek dönemine göre %35,5 artarak 1 trilyon 915 milyar 467 milyon TL olmuştur. (Kaynak: GYODER: Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 27)

Yıllar itibarıyla İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı ve Büyüme Hızı (2003-2021, %)



Kaynak: TÜİK *2021 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

Konut Satışları

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda; 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılmıştır. 2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9’unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER: Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 27)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>)

İpotekli Konut Satışları



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>)

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak küresel bir risk olan Covid-19 salgınından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte dünya genelinde hammadde maliyetlerinde artış artırmıştır.

Sektörde Beklenen Gelişimler

2021 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektörü toparlanmaya başlamıştır. Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliği çoğalmış ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar doğrultusunda ülkelerin çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla tedbirler almıştır.

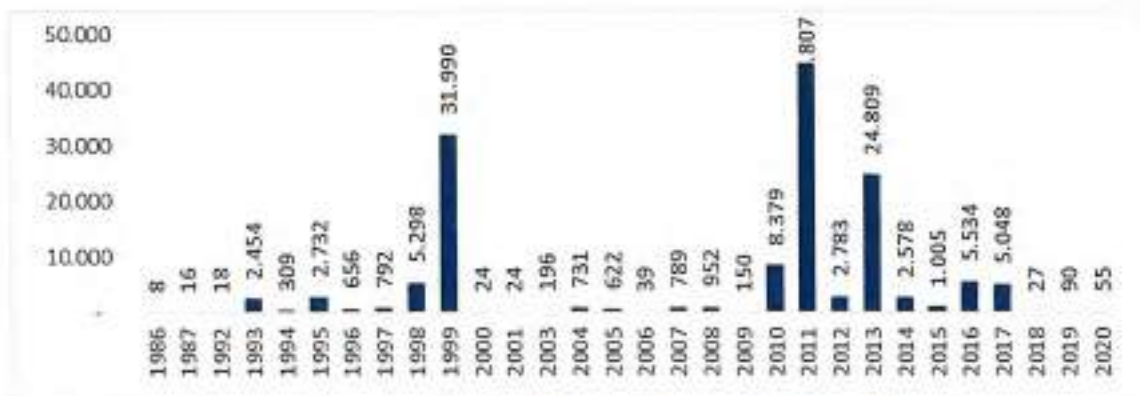
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2021 yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu'nda, Eylül sonunu 607,34 puandan kapatan GYO endeksi Aralık sonunda 721,09 seviyelerine yükselmiştir 2021 yılına yükselişe başlayan GYO endeksi yılın ilk yarısında BIST 100'e paralel bir şekilde düşüş yaşamış ancak özellikle yılın son çeyreğinde hızlı bir toparlanmayla 2021 yılını %11,39'luk getiri ile kapatmıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla veri tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşarak 542.718 adet olmuştur. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Altyapı İnşaatı

Kamu özel sektör iş birliği projeleri

Gelişmekte olan ekonomilerde sıkça kullanılan Kamu-Özel Sektör İş birliği (KOİ) projeleri, Türkiye'de de 90'lı yıllarda altyapı tesislerinin inşa edilmesi ve kamusal hizmetlerin sunulmasında alternatif bir finansman yöntemi olarak kullanılmaya başlanmıştır. 2020 yılında Türkiye'de bu kapsamda 245'ten fazla proje yürütülmüştür. Sektörel olarak ele alındığında en çok enerji ve karayolu yapımı söz konusuyken, sözleşme değeri olarak en yüksek pay havalimanı yapımlarında görülmektedir. Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 2013 yılında 24,6 milyar dolar olarak gerçekleştiği görülmekte ve sonrasındaki beş yıl toplamında 12,9 milyar dolarlık yatırım harcaması yapıldığı görülmektedir.

Yatırım tutarlarının yıllara göre dağılımı (milyon Dolar)



Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (<https://www.sbb.gov.tr/yatirim-programi/>)

3.1.3. Şirket'in sektördeki yeri

Şirket'in gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet gösteren bağlı ortaklığı Kiler GYO'dur. Kiler GYO 01.09.2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve bu başvuru 08.02.2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Kiler GYO gayrimenkul geliştirme ve inşaat işlerinin yönetimi ile başladığı inşaat faaliyetlerinde, özellikle perakende işinin en önemli unsurlarından olan mağaza ağı geliştirilmesi ve hizmete açılması sırasında Türkiye çapında doğru lokasyonların tespiti, arsa ve mülk satın alınması, mağaza kiralanması, projelendirilmesi, dekorasyonlarının yapımı ve ruhsat işlemlerinin yönetilmesi gibi kilit konularda geniş deneyim kazanmıştır. Bugüne kadar tamamladığı projeler arasında İstanbul Sapphire Rezidans ve AVM, Westa Life AVM ve Konut ile Referans markası altında Kartal, Bahçeşehir, Başakşehir gibi İstanbul'un gelişen bölgelerinde yer alan konut ve ticari projeler sayılabilir.

Kiler GYO halka açık bir şirket olup, BİST'te mevcut durumda 38 adet GYO işlem görmektedir. BİST'te işlem gören GYO'ların 14 Haziran 2022 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 129,86 milyar TL'dir. Kiler GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1.534 milyon TL'lik piyasa değeri ile büyüklük olarak 22. sırada yer almaktadır.

Şirket'in inşaat sektöründe yer alan ağırlıklı taahhüt işlerini üstlenen bağlı ortaklığı Biskon Yapı, 12.11.2007 tarihinde Biskon İnşaat A.Ş. unvanıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul'da kurulmuştur. Şirketin, 06.06.2008 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulunda ticari unvanı Biskon Yapı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Biskon Yapı'nın ana faaliyet konusu yurt içi ve yurt dışında konut, toplu konut, site, işyeri, iş merkezi, fabrika, köprü, yol, liman, havalimanı, demiryolu, santral, hidroelektrik santrali, turistik yerler inşa etmek ve ettirmek amacıyla faaliyet göstermektedir.

Biskon Yapı ağırlıklı olarak Kiler GYO'nun geliştirmekte olduğu projelerin inşaat ve taahhüt işlerini yapmakla birlikte dönem TOKİ projeleri de üstlenmektedir. Ayrıca son dönemde İntekar Yapı ile karayolları ve demiryollarına ilişkin altyapı ve üstyapı projelerinde de görev almaktadır. Bugüne kadar tamamlanan projeler arasında İstanbul Sapphire Rezidans ve AVM, Referans Bakırköy Projesi, Sera AVM Kütahya, Referans Güneşli Projesi, Westa Life AVM ve konut projeleri ile TOKİ için yapılan Sultangazi Devlet Hastanesi, Elâzığ Emniyet Müdürlüğü gibi projeler sayılabilir.

Şirket'in %50 ortağı olduğu Beyaz Çınar, Westa Life AVM'nin yönetici şirketi olup, başkaca bir faaliyeti yoktur. Kiler GYO'nun %50 hissesine sahip olduğu Şeker Gayrimenkul ise gayrimenkul yatırımları yapan bir şirket olup mevcut portföyünde Kütahya'da bulunan Sera AVM bulunmaktadır. DTM Enerji ise, Aras EDAŞ'ın elektrik dağıtım altyapı tesis projelerinde ağırlıklı olarak bakım ve onarım ile malzeme tedarik hizmetleri sağlamaktadır.

3.2. Enerji Sektörü

Kiler Holding'in İzahname tarihi itibarıyla enerji sektöründe faaliyet gösteren iki şirketi bulunmaktadır. Bu Şirketler; Doğu Aras'ın bağlı ortaklıkları olan Aras EDAŞ ve Aras EPSAŞ'tır. Bunun dışında Kiler Holding'in doğrudan pay sahibi olduğu ancak işbu İzahname tarihi itibarıyla faaliyetleri başlamamış olan enerji toptan satış lisans sahibi olan KLR Elektrik ile enerji üretim lisansı sahibi olan Nuve Elektrik firmaları da Kiler Enerji Grubu'nda yer alan diğer şirketlerdir. 2022 yılında Kiler Holding'in %50 pay oranı ile iştirak ettiği Global Anadolu Enerji de Şirket'in enerji sektöründe faaliyet göstereceği diğer bir yatırım olacaktır.

3.2.1. Türkiye Enerji Sektörü

Türkiye enerji sektörü sürekli gelişmekte olup, aynı zamanda hızlı bir değişim ve dönüşüm içerisinde ve içinde bulunulan yüzyılın en nitelikli işgüçlerinden birini barındıran tek başına bir sanayi sektörü olmaktan çıkmış, artık diğer tüm sektörlerin gelişmesine katkıda bulunan ve verimlilik artışı sağlayan bir sektöre dönüşmüştür.

Enerji tedarik zincirleri, enerji üretimi için kullanılacak girdiyi sağlayan üyelerden başlamak üzere enerjinin kullanıcılarına kadar uzanan bir zincirdir. Enerji kaynağı sağlayıcılardan sonra zincirde, temin ettikleri kaynağı elektrik enerjisine dönüştüren üretim şirketleri, üretim şirketlerinde üretilen enerjinin santralle dağıtım şirketi arasındaki akışını sağlayan iletim şirketi, enerjiyi zincirin en son halkasında kullanıcılara ulaştıran dağıtım şirketleri ve zincirin ucunda enerjinin kullanıcıları yer alır.

Üretim	İletim	Dağıtım	Perakende Satış
• Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) • Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt A.Ş. (TETAS) Yİ, YİD, İHD • Serbest Üretim Şirketleri • Otoprodüktör ve Otoprodüktör Grupları	• Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)	• Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) • Özel Dağıtım Şirketleri • Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)	• Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) • Özel Dağıtım Şirketleri • Toptan Satış Lisansına Sahip Şirketler

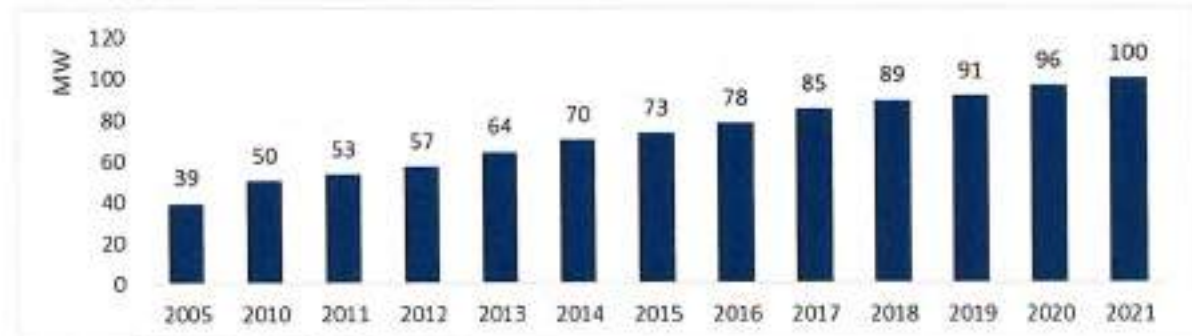
Türkiye’de elektrik enerjisi tedarik zinciri üyelerinin büyük bir kısmı (EÜAŞ, TEİAŞ, TEDAŞ vb.) kamu kuruluşlarıdır.



Türkiye’de önceki yıllarda elektrik enerjisi tedarik zincirinin son üyesi olan kullanıcılar, sadece bulundukları bölgenin dağıtıcısından enerji temin edebilmekte ve o dağıtıcının satış fiyatına tabi olmaktaydı. 2002 yılından itibaren EPDK’nın her yıl yayınladığı Elektrik Piyasası Serbest Tüketici Yönetmeliği’nde elektrik kullanımı belli bir limitin üzerinde olan kullanıcılar “serbest tüketici” olarak nitelendirilmiş ve onlara tedarikçisini seçme hakkı verilmiştir. Bu limitler her geçen yıl düşürülmektedir. 2015 yılında 4.000 KWh olan tüketim limiti, 2022 yılında 1.100 kWh’a düşürülmüştür. Bu sayede tedarikçi seçme hakkından faydalanabilecek kullanıcı sayısı da artırılmıştır.

3.2.1.1. Elektrik Üretim Unsurları

Kurulu güç ve elektrik üretiminin yıllara göre gelişimi



Kaynak: TEİAŞ *Türkiye Kurulu Güç Değişimi

2020 yılı sonunda Türkiye elektrik enerjisi kurulu gücü bir önceki yıla göre %5,1 artışla 95.890,6 MW olarak gerçekleşmiştir. Termik santrallerde 130,8 MW, hidrolik santrallerde 2.480,9 MW, jeotermal santrallerde 98,5 MW, rüzgâr santrallerinde 1.241,2 MW ve güneş santrallerindeki 672,2 MW'lık artış ile toplam 4.623,6 MW artış sağlanmıştır. 2021 yılı sonunda ise kurulu güç bir önceki yıla göre %4,1 artışla 99.819,6 MW olarak gerçekleşmiştir.

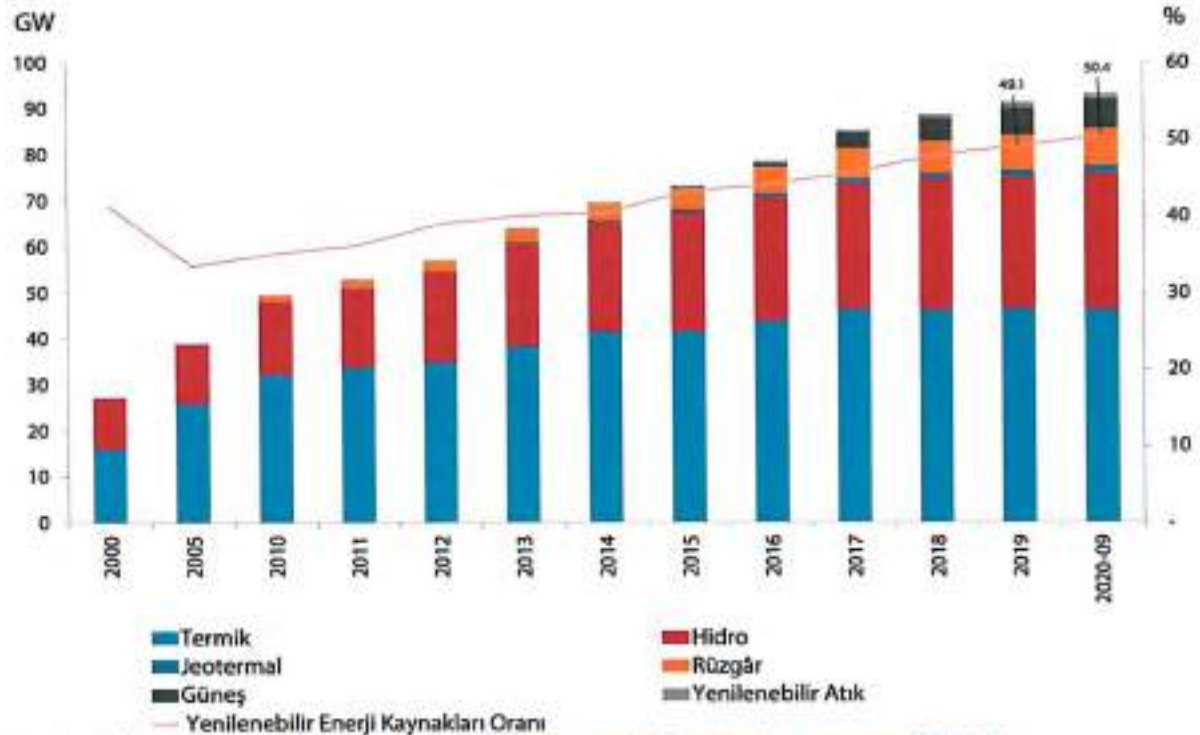
TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ KURULU GÜÇ VE ÜRETİMİNİN ÜRETİCİ KURULUŞLARA DAĞILIMI		
KURULUŞLAR	KURULU GÜÇ (MW)	
	2020	2021
EÜAŞ Santralleri	21.419,2	21.318,4
Serbest Üretim Şirketi Santralleri	64.680,9	67.886,0
Yan İşlet Devret Santralleri	0	126,8

TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ KURULU GÜÇ VE ÜRETİMİNİN ÜRETİCİ KURULUŞLARA DAĞILIMI		
KURULUŞLAR	KURULU GÜÇ (MW)	
	2020	2021
İşletme Hakkı Devredilen Santraller	2.826,8	2.941,5
Lisansız Santraller	6.823,5	7.547,0
TÜRKİYE TOPLAMI	95.890,60	99.819,60

Kaynak: TEİAŞ, (<https://www.teias.gov.tr/tr-TR/kurulu-guc-raporlari>)

TEİAŞ'ın aylık kurulu güç raporuna göre, 2021 Aralık ayında elektrik üretim kurulu gücü bir önceki yılın aynı ayına göre 3.929 MW artış ile 99.819,6 MW değerine ulaşmıştır. Kurulu gücün 23.280,4 MW'lık kısmı barajlardan; 25.573,6 MW'lık kısmı doğalgazdan, 6.667 MW'lık kısmı güneşten; 8986 MW'lık kısmı ithal kömürden; 10.119,9 MW'lık kısmı linyitten; 10.607 MW'lık kısmı ise rüzgârdan sağlanmıştır. Lisanslı santraller kurulu gücün yüzde 92'sinden sorumlu olurken, Türkiye'de kurulu santral sayısı 10.457 adete ulaşmıştır.

Kaynak Bazında Türkiye Kurulu Güç Gelişimi ve Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Payı



Kaynak: TEİAŞ, TSKB (<https://www.tskb.com.tr/iisizets/document/pdf/enerji-sektor-gorunumu-2020.pdf>)

3.2.1.2. Üretim ve tüketimin 2019 yılına göre değişimi

2020 yılı Türkiye elektrik enerjisi üretimi bir önceki yıla göre %0,5'e karşılık gelen 1.533,8 milyon kWh artış ile 305.431,4 milyon kWh, tüketim ise yine %0,5'e karşılık gelen 1.515,3

milyon kWh artış ile 304.835,7 milyon kWh olmuştur. (Kaynak: TEİAŞ 2020 Yılı Faaliyet Raporu)

TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ-TÜKETİMİ 2019-2020					
	2019		2020		Artış
	GWh	%	GWh	%	%
Termik	175.142,50	57,60	181.414,70	59,40	3,60
Hidrolik	88.822,80	29,20	78.119,20	25,60	-12,10
Jeotermal	8.951,70	2,90	9.929,40	3,30	10,90
Rüzgâr	21.730,70	7,20	24.702,90	8,10	13,70
Güneş	9.249,80	3,00	11.265,20	3,70	21,80
BRÜT ÜRETİM	303.897,60		305.431,40		0,50
DIŞ ALIM	2.211,50		1.888,30		
DIŞ SATIM	2.788,70		2.484,00		
BRÜT TÜKETİM	303.320,40		304.835,70		0,50

Kaynak: TEİAŞ, (<https://www.teias.gov.tr/tr-TR/turkiye-elektrik-uretim-iletim-istatistikleri>)

3.2.1.3. Elektrik Dağıtım Sistemi

Elektrik enerjisi depo edilemezliği nedeniyle üretildiği anda tüketilmek zorundadır ve ayrıca elektrik enerjisi hizmetinin kaliteli, devamlı ve kesintisiz verilmesi esastır. Bu yüzden bu enerji, üretiminden, iletimine ve dağıtımına kadar ülke çapında merkezi bir planlamayı zorunlu kılar. Kamu yönetimindeki enerji kuruluşlarının iyi yönetim modeliyle ve personel kalitesi artırılarak verimliliği artırılabilir gibi, bilinçli ve planlı yatırımlar yaparak elektrik kesintisinin ve kayıp enerji oranlarının düşürülmesi mümkündür.

Elektrik enerjisi dağıtımında kayıp ve kaçak oranı giderek azalmaktadır. Bunda yapılan yatırımlarla elektrik dağıtım şebekelerinin yenilenmesi, enerji tasarrufu politikalarının uygulanması gibi çalışmalar etkili olmuştur.

3.2.1.4. Piyasa Düzenleyicisi

Elektrik sektörü esas olarak EPKn'na ve piyasanın düzenlenmesinden ve denetiminden sorumlu olan bağımsız düzenleyici makam EPDK tarafından çıkarılan ikincil düzenlemelere tabidir. EPDK idari ve finansal özerkliğe sahip bir kamu kuruluşu olup, hukuken tanımlanmış bakanlık da ETKB'dir.

3.2.1.5. Dağıtım Faaliyeti

Dağıtım faaliyeti elektriğin 36 kW veya daha düşük bir voltaj seviyesi ile hatlar üzerinden nakli olarak tanımlanmaktadır ve EPDK tarafından düzenlenmektedir. Dağıtım faaliyeti, 21 bölgeye

ayrılmış her bir dağıtım şirketi, kendi bölgesinde K1 olarak tabir edilen regüle tarifeye tabii müşterilere elektrik dağıtımı konusunda münhasır yetkilidir ve EPDK beş yıllık tarifeler aracılığıyla düzenlemeye tabi tuttuğu dağıtım şirketlerini yakından düzenlemeye tabi kılmaktadır. Dağıtım şirketleri, ilgili bölgelerinde dağıtım sisteminin tarafsız bir şekilde işletilmesinden, gerekli bakım ve genişleme yatırımlarının yapılmasından, sayaçların bakımından ve okunmasından, talep projeksiyonlarının ve yatırım planlarının hazırlanmasından, teknik ve teknik olmayan kayıplara tabi olarak elektrik tedarikinden ve kamu alanlarının aydınlatılmasından sorumludur.

Her beş yıllık tarife döneminin başlangıcında, beş yıllık dönem içindeki her yıla ait izin verilen yıllık yatırım harcamaları tavanı ve işletme giderleri EPDK tarafından tanımlanmaktadır. Dağıtım şirketi tarafından gerçekleştirilen fiili faaliyet giderlerinin izin verilen faaliyet giderlerinden farklı olması halinde şirket ilave kâr elde etmekte veya ekstra maliyete katlanmaktadır. Kayıp kaçak gelirleri, kayıp kaçak için tedarik edilen toplam elektrik miktarının gelir gereksinimi hesaplamasındaki tahmine eşit olması sonucunda kayıp kaçak hedefini tutturdıkları sürece, dağıtım şirketleri için tamamen yansıtılabilir bir gelir kalemidir. Türkiye elektrik dağıtım sektörü için mevcut dördüncü tarife dönemi 2021 ile 2025 yıllarını kapsamaktadır ve dağıtım şirketleri için tercih edilebilir bir tarife yapısı ve düzenleyici bir çerçeve sunmaktadır.

3.2.1.6. Perakende Satış Faaliyeti

2003 yılından bu yana EPDK, serbest müşteri limiti olarak da anılan, tüketicilerin enerji tedarikçilerini serbestçe seçebilmeleri için aşmaları gereken tüketim miktarını 2003 yılındaki 9.000 MWh seviyesinden 2017 yılında 2,4 MWh seviyesine, 2018 yılında 2,0 MWh seviyesine, 2019 yılında 1,6 MWh seviyesine, 2020 yılında 1,4 MWh seviyesine, 2021 yılında 1,2 MWh ve 2022 yılında 1,1 MWh seviyesine düşürmüştür. Bu düşüşle, pazar açıklık oranı artmış olmasına rağmen, serbest müşteri olma hakkı serbest tüketicilerin tamamı tarafından kullanılmamaktadır. Serbest müşteri olma hakkını kullanan serbest tüketicilere göre hesaplanan (diğer bir deyişle, serbest müşterilerin toplam müşterilere oranı) ve perakende piyasasının rekabetçiliğini gösteren fiili piyasa açıklığı oranı, 31.12.2021 itibarıyla müşteri sayısı bakımından yaklaşık %0,7'dir.

2021 yılında Türkiye'de toplam 253,033 TWh enerji satışı yapılmıştır. EPDK tarafından açıklanan son sektör raporuna göre 2021 yılında bazı şirketlerin satış miktarı ve pazar payları aşağıda yer almaktadır.

Tedarik Şirketi Unvanı	Satış Miktarı (MWh)(*)	Oran (%)
CK BOĞAZIÇI ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	19.349.612.109	8,30
ENERJİSA TOROSLAR ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	13.812.788.786	5,93
GEDİZ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	13.320.508.397	5,71
LİMAK ULUDAĞ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	12.052.540.181	5,17
DİCLE ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	11.524.593.036	4,94
SAKARYA ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	11.517.684.254	4,94
ENERJİSA İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	10.983.228.174	4,71
ENERJİSA BAŞKENT ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	10.914.104.143	4,68
AYDEM ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	9.959.859.179	4,27
MERAM ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	8.183.945.924	3,51
KAYSERİ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	7.095.150.884	3,04
CK AKDENİZ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	7.040.122.995	3,02
CK ENERJİ ORTAKLIĞI TOPTAN ELEKTRİK SATIŞI A.Ş.	7.010.254.795	3,01
AKSA ELEKTRİK SATIŞ A.Ş.	6.175.009.276	2,65
OSMANGAZİ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	5.872.664.703	2,52
ENERJİSA ELEKTRİK ENERJİSİ TOPTAN SATIŞ A.Ş.	5.676.941.899	2,44
TRAKYA ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	5.387.575.657	2,31
YEŞİLİRMAK ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	5.232.972.259	2,24
ARAS ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş.	4.128.875.152	1,77

(*) Görevli tedarik şirketlerinin satış miktarlarına, abone ve serbest tüketicilere yapılan tüm satışlar dahildir.

Kaynak: <https://www.epdk.gov.tr/Detay/Icerik/3-0-24/elektriklilik-sektor-raporu>

3.2.1.7. Doğu Aras'ın Sektördeki Yeri ve Rekabet Unsurları

Doğu Aras, 31.12.2021 tarihi itibarıyla dağıtım sistemini kullanan tüketici sayısına göre 21 dağıtım şirketi arasında 16. sırada, dağıtım hatları uzunluğuna göre ise 11. sırada yer almaktadır. (Kaynak: <https://www.epdk.gov.tr/Detay/Icerik/3-0-24/elektriklilik-sektor-raporu>) Doğu Aras, 11/11/2021 tarihi itibarıyla BİST'te Yıldız Pazarda işlem görmektedir.

3.3. Sanayi Sektörü

Kiler Sanayi Grubu'nun ağırlıklı olarak faaliyetleri hammadde şeker üretimi yapan Kütahya Şeker iştiraki, tekstil alanında iplik üretim tesisini 2025 yılında hayata geçirmeyi planlayan Kiler Tekstil ile her türlü karavan tasarımı, dizaynı ve üretimi yapmayı hedefleyen Vizyon Karavan bağlı ortaklığı tarafından yerine getirilmektedir.

3.3.1. Şeker Üretimi

3.3.1.1. Dünyada Şeker Üretimi

Dünyada kalorili tatlandırıcılar, sakaroz ve nişasta bazlı olmak üzere iki ana gruba ayrılmaktadır. Sakaroz kökenliler pancar ve kamıştan, nişasta kökenliler mısır, buğday, patates gibi hammaddelerden üretilmektedir.

2020/2021 pazarlama yılında dünya şeker üretimi bir önceki yıla göre 2 milyon 116 bin ton azalarak 169 milyon 40 bin ton olarak gerçekleşmiştir. Üretimdeki bu düşüşün temel nedeni pancar şekeri üretimindeki düşüşten kaynaklanmaktadır.

2020/2021 pazarlama döneminde Brezilya'da şeker üretim miktarı bir önceki yıla göre %8 oranında azalmıştır. Brezilya, dünyanın lider üreticisi ve ihracatçısı konumunu sürdürmüştür, dünya şeker üretiminin yaklaşık %22'sini tek başına karşılamıştır.

Dünyanın en büyük ikinci şeker üreticisi ülke Hindistan'da ise aynı dönemde dünya toplam şeker üretiminin %18'ini karşılamıştır. (Kaynak: Türkşeker Sektör Raporu 2020 https://www.turkseker.gov.tr/data/dokumanlar/2020_Sektor_Raporu.pdf)

3.3.1.2. Dünyada Şeker Tüketimi

2020/2021 pazarlama yılında global şeker tüketimi bir önceki pazarlama yılına göre 3 milyon 548 bin ton artış göstererek 173 milyon 822 bin ton olarak gerçekleştiği tahmin edilmektedir. 2020/2021 döneminde dünya şeker tüketiminde önceki yıla göre %2,08 oranında büyüme gerçekleşmiştir.

Dünya Şeker Tüketiminin Coğrafi Dağılımı

Toplam Tüketim (1000 ton)	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Batı ve Orta Avrupa	18.723	18.218	18.971
Doğu Avrupa	10.180	10.093	10.073
Kuzey ve Orta Amerika	19.116	19.080	19.175
Güney Amerika	17.579	16.984	17.233
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	19.388	19.575	20.102
Uzak Doğu ve Okyanusya	38.427	38.192	38.427
Hindistan Alt kıtası	34.212	34.119	35.514
Ekvator ve Güney Afrika	10.299	10.579	10.893
Dünya Toplamı	171.218	170.274	173.822

Kaynak: ISO Quarterly Market Outlook, Şubat 2021
(https://www.turkseker.gov.tr/data/dokumanlar/2020_Sektor_Raporu.pdf)

3.3.1.3. Dünyada Şeker Fiyatları

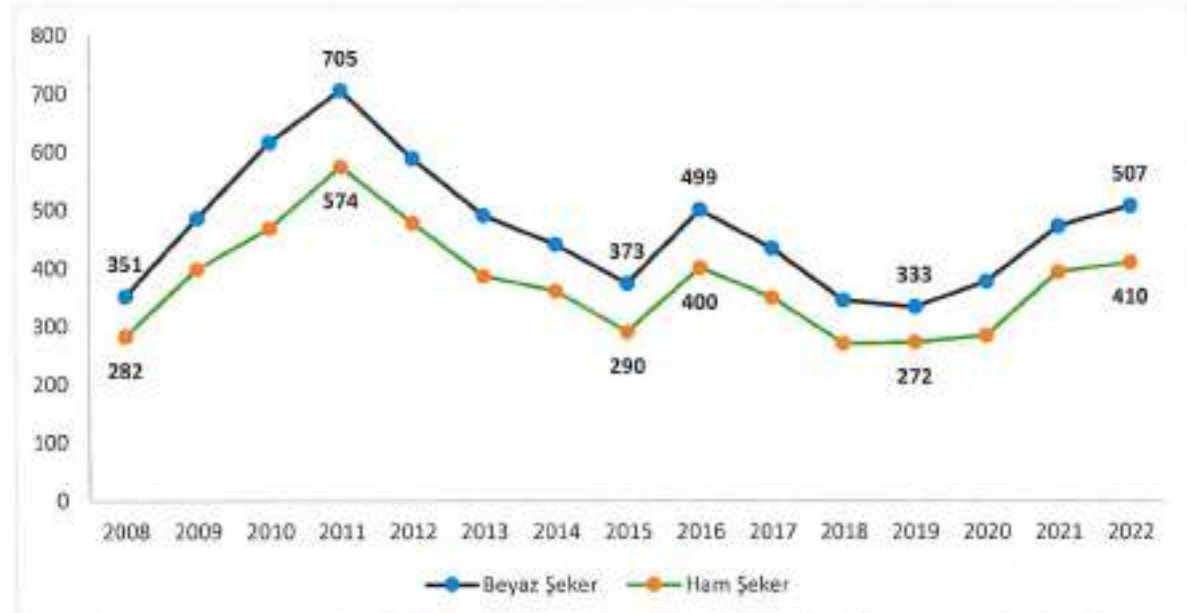
Tüm diğer emtialar gibi, şeker fiyatları da dünya genelindeki şeker arz ve talebinden etkilenmektedir. Talep, fiyatları değiştirebilirken fiyat da arzı değiştirebilmekte, şeker fiyatlarındaki artışlar bundan yararlanmak isteyen üreticilerin daha çok alanda üretim yapmaları sonucunu doğurmakta, bu da üretim fazlası oluşturarak fiyatları düşürebilmektedir. Şeker arzında fazlalık olunca fiyatlar düşerken, şeker pancarı/kamışı üretiminde ya da hasadındaki sorunların yarattığı arz darlığı durumlarında ise şeker fiyatları artmaktadır.

Londra Beyaz Şeker Borsası vadeli ilk ay fiyatlarına göre 2022 yılı Mart ayında beyaz şeker fiyatı 535 USD/ton ile en yüksek seviyeye ulaşmıştır.

Dünya şekerinin büyük kısmı Brezilya, Hindistan, Çin, Meksika ve Tayland gibi tropikal bölgelerdeki şeker kamışından üretilmektedir. Brezilya şeker ihracatı sofralık şekeri ve etanolü

içermektedir. Dolayısıyla petrol fiyatlarındaki değişim ve Brezilya üretimlerindeki şeker-etanol kaymaları da fiyatları büyük ölçüde etkilemektedir.

Dünya Aylık Ortalama Şeker Fiyatları Gelişimi (2008 – 2022/Nisan ABD Doları/ton)



Kaynak: 1/ Contract, No. 11 nearby for raw sugar price. No. 5 for refined sugar price. London Daily Price. (<https://www.ers.usda.gov/data-products/sugar-and-sweeteners-yearbook-tables/sugar-and-sweeteners-yearbook-tables/#World,%20U.S.,%20and%20Mexican%20Sugar%20and%20Corn%20Sweetener%20Prices>)

Beyaz Şeker-Ham Şeker Borsa Fiyatları (ABD Doları/Ton)

YIL	BEYAZ ŞEKER	DEĞİŞİM (%)	HAM ŞEKER	DEĞİŞİM (%)	BEYAZ - HAM ŞEKER
2011	705	14	574	23	131
2012	588	-17	477	-17	111
2013	490	-17	386	-19	104
2014	440	-10	360	-7	81
2015	373	-15	290	-20	84
2016	499	34	400	38	99
2017	434	-13	349	-13	85
2018	344	-21	270	-23	74
2019	333	-3	272	0,9	61
2020	373	13	283	3,9	93

Kaynak: Türkşeker Sektör Raporu 2020

https://www.turkseker.gov.tr/data/dokumanlar/2020_Sektor_Raporu.pdf

Türkiye; pancardan şeker üreten ülkeler arasında önemli bir konuma sahip olup, Dünya’da ABD, Rusya, Fransa ve Almanya’nın ardından beşinci, Avrupa Kıtası içerisinde Rusya, Almanya ve Fransa’nın ardından dördüncü sırada yer almaktadır. (Kaynak: Türkşeker Sektör Raporu 2020 https://www.turkseker.gov.tr/data/dokumanlar/2020_Sektor_Raporu.pdf)

3.3.1.4. Dünya Şeker Üretiminde Türkiye'nin Yeri

	Üretim Miktarı Bin Ton	Türkiye'nin Payı (%)	Türkiye'nin Sıralamadaki Yeri
Dünyada Toplam Şeker Üretimi	169.040	1,77	12
Pancar Şekeri	35.897	6,6	5
Kamış Şekeri	133.143	-	-
Avrupa Kıtası Toplam Şeker Üretimi	22.431	9	4
Türkiye Toplam Şeker Üretimi	3.000	-	-

Kaynak: Türkşeker Sektör Raporu 2020

(https://www.turkseker.gov.tr/data/dokumanlar/2020_Sektor_Raporu.pdf)

Türkiye’de sakkaroz kökenli ve nişasta kökenli olmak üzere iki tür şeker üretimi bulunmaktadır. Sakkaroz kökenli olarak pancar şekeri üretimi yapılırken, nişasta kökenli olarak glikoz şurubu, izoglikoz (yüksek fruktozlu mısır şurupları-HFCS) ve kristal fruktoz üretimi yapılmaktadır.

Türkiye’de şeker sektörü; 2002/2003 pazarlama yılından bu tarafa, Şeker Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan yönetmelikler çerçevesinde düzenlenmektedir. Ülkemizde şeker üretimi “yıllık yurt içi şeker ihtiyacı ve güvenlik stoku” esasına göre yapılmaktadır. Şeker Kanunu ile Türkiye’de şeker talebini karşılayacak düzeyde üretim planlaması yapılmakta olup, ülke içinde pazarlanacak şeker miktarı Cumhurbaşkanı tarafından tahsis edilen kotalar ile belirlenmektedir. Ülkemizin yıllık şeker ihtiyacının %97,5’i pancar şekeri, %2,5’i ise nişasta bazlı şeker ile karşılamak üzere programlanmaktadır.

Aşağıda 2022/2023 pazarlama yılı süresince geçerli olacak şirketler bazında A ve B kota tutarları verilmektedir.

Fabrika	Tahsis Edilen A Kotası Şeker (ton)	Tahsis Edilen B Kotası Şeker (ton)
Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.	979.700	48.985
Konya Şeker Sanayi ve Ticaret A.Ş.	435.500	21.775
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	328.800	16.440
Doğuş Yiyecek ve İçecek Üretim San.Tic. A.Ş.	115.000	5.750
Keskin Kılıç Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	107.000	5.350
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (Turhal)	100.750	5.037
Çorum Şeker Fabrikası A.Ş.	95.750	4.788
Amasya Şeker Fabrikası A.Ş.	81.000	4.050
Tutgu Gıda Turizm İnşaat İmalat İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	70.250	3.512
Adapazarı Şeker Fabrikası A.Ş.	67.600	3.380
Bor Şeker A.Ş.	62.000	3.100
Sukkar Şeker Üretim A.Ş. (Erzurum)	50.500	2.525
Mutlucan Şeker Üretim Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	50.000	2.500
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	45.400	2.270
Muş Şeker Üretim Sanayi A.Ş.	40.500	2.025
Sukkar Şeker Üretim A.Ş. (Erzincan)	26.500	1.325
Binbirgıda Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25.000	1.250

Kaynak: 23/03/2022 Tarihli ve 5351 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının Eki

3.3.1.5. Türkiye’de Faaliyet Gösteren Şeker Üreticileri

Türkiye’de şeker pancarından kristal şeker üretimi gerçekleştiren toplam 33 şeker fabrikasından 15’i kamu tarafından, 12’si özel sektör ve 6’sı pancar kooperatifleri tarafından işletilerek faaliyet göstermektedir. Sektörde ayrıca kota hakkı bulunmayan sadece ihraç amaçlı üretim yapan 5 adet daha nişasta bazlı şeker üreten şirket bulunmaktadır.

Türkiye’de şeker pancarı üretimi; her yıl belirlenen şeker kotalarına bağlı olarak, şirketler tarafından programlanmaktadır. Şeker üretiminde ve dolayısıyla pancar üretiminde kota uygulaması ülke kaynaklarının optimum düzeyde verimli ve etkin kullanımını sağlamaktadır.

Türkiye’de şeker üretim kotası toplam 2.700.000 tondur. Pancar şekeri kotası 2.632.500 ton ile %97,5’ini oluştururken, NBS kotası 67.500 ton ile %2,50’ini kapsamaktadır. (Kaynak: PANŞEK- Pancar Şekeri Sektörü Durum Değerlendirmesi, Şubat 2022 (<https://pansek.org.tr/wp-content/uploads/2022/02/PANSEK-DURUM-DEGERLENDIRMESI-SUBAT-2022.pdf>))

Türkiye’de pancardan şeker üretimi yapan fabrikalar



Kaynak: Türkşeker

3.3.1.6. Şirket’in Sektördeki Yeri

Türkiye’de şeker sektörü bünyesinde; kotaya tabi 17 adet pancar şekeri üreticisi şirket ve 5 adet nişasta bazlı şeker üreticisi olmak üzere toplam 22 şirket faaliyet göstermektedir. Türkşeker 15 fabrikası ile sektörde en yüksek kotaya sahip piyasa belirleyicisi rolündedir. Sektörde ayrıca kota hakkı bulunmayan sadece ihraç amaçlı üretim yapan 5 adet daha nişasta bazlı şeker üreten şirket bulunmaktadır. Kütahya Şeker 45.400 ton A kotası şeker ile kapasite ve kota üretimi

olarak 17 üretici arasında 14. sırada yer almaktadır. 07.07.2021 tarihinden itibaren halka açık olan Kütahya Şeker BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir.

3.3.2. Tekstil/İplik Üretimi

Kiler Tekstil, Kiler Holding’in, tekstil sektörünün iplik üretim alanında faaliyet göstermesi planlanan bir şirkettir.

Tekstil sanayisi yarattığı istihdam, GSYH payı, mevcut yatırımlar ve yüksek ihracatı ile Türkiye için önemli bir sektördür.

Global tekstil pazarı içinde üst sıralarda bulan Türkiye yüksek işgücü maliyetlerine rağmen hammadde ve pazara yakınlık avantajları sayesinde küresel pazarda büyük pay sahibi olan ülkelerle rekabet etmektedir. Sektörün üretim maliyetlerinde ilk sırayı hammadde alırken ikinci sırayı işçilik ve üçüncü sırayı enerji maliyetleri oluşturmaktadır.

Tekstil sektöründe lif, iplik, dokuma-örme kumaş, dokusuz yüzey gibi birçok alt sektörde üretim yapılmaktadır. İplik, dokuma-örme kumaşların ve tekstille ilgili tüm ürünlerin ana unsurudur. Kumaşların tümü ipliğin farklı kompozisyonlarda bir araya getirilmesiyle oluşur. İplik, hazır giyimde kumaşların birleştirici unsurudur. Hem iç tüketimi karşılama hem de ihracat açısından kritik niteliktedir. Nihai ürünlerin kalitesi, ipliğin kalitesiyle doğrudan bağlantılıdır. İplik üretimi pamuk gibi doğal elyafın ve polyester, viskon, akrilik gibi yapay elyafların çeşitli aşamalar ile açılıp, temizlenip, karıştırılıp, tülbent ve şerit haline getirilmesi, istenilen numarada eğrilip bobinlenmesi işlemidir.

Yıllar İtibarıyla Dünya İplik İhracatı

Son 10 yıldaki küresel iplik ihracatına bakıldığında ihracatın aynı seviyede kaldığı gözlemlenmektedir. Esasında 2011 yılında 54,4 milyar ABD Dolarına kadar yükselen dünya iplik ihracatı 2014 yılında %2,9, 2015 yılında ise %10,6 ve 2016 yılında %5 oranında gerileyerek 44,8 milyar ABD Doları seviyelerine gerilemiştir. 2017 yılındaki %6,3 ve 2018 yılındaki %8,6 artış ile 51,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşen dünya iplik ihracatı, 2020 yılında %19,9 oranında azalarak 38,4 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Akmerkez 33. Kat Etiler
Beşiktaş - İstanbul www.tacirler.com.tr
Tic. Sic. No: 270946 / Mersis: 08100003000000000000000000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 81000030000000000000000000



Kaynak: ITC Trade Map- Haziran 2021

(https://www.trademap.org/Country_SelProduct_TS.aspx?nvpm=1%7c%7c%7c%7cTOTAL%7c%7c%7c%7c1%7c1%7c2%7c2%7c1%7c2%7c1%7c1%7c1)

Dünya İplik İhracatında Öne Çıkan Ülkeler

Dünya’da en fazla iplik ihracatı gerçekleştiren ülkelere bakıldığında 2020 yılında Çin, 9,8 milyar ABD Doları ihracatı ile birinci sırada yer almaktadır. Hindistan, 2020 yılında yaşadığı %16,4 oranındaki düşüşe rağmen 4,1 milyar ABD Dolarlık iplik ihracatı ile dünyanın en büyük 2. iplik ihracatçısı, Vietnam ise 3,5 milyar ABD Doları değerinde ihracatıyla dünyanın en büyük 3. iplik ihracatçısıdır.

Türkiye ise 2020 yılında 1,6 milyar ABD Doları değerinde iplik ihracatı gerçekleştirmiş olup, küresel iplik ihracatında 6. sırada yer almaktadır. Türkiye'nin iplik ihracatı 2020 yılında %10,2 oranında gerilerken, küresel ihracattan ise %4,2 pay almaktadır. (Kaynak: *İTHİB- Küresel İplik Dış Ticareti 2020 Yılı Değerlendirmesi*)

DÜNYA İPLİK İHRACATINDA ÖNE ÇIKAN ÜLKELER							
Birim: Milyon ABD Doları							
ÜLKE	2016	2017	2018	2019	2020	2019-2020 Değişim	2020 Payı
ÇİN	10.057	10.883	12.749	12.458	9.770	-21,6%	25,4%
HİNDİSTAN	5.015	5.466	6.156	4.886	4.086	-16,4%	10,6%
VİETNAM	2.894	3.544	3.868	3.987	3.502	-12,2%	9,1%
ABD	2.927	3.047	3.153	3.076	2.086	-32,2%	5,4%
İTALYA	2.033	2.069	2.214	2.000	1.635	-18,2%	4,3%
TÜRKİYE	1.630	1.798	1.924	1.810	1.625	-10,2%	4,2%
ENDONEZYA	2.219	2.350	2.406	2.208	1.520	-31,2%	4,0%
ALMANYA	1.298	1.346	1.405	1.248	1.075	-13,9%	2,8%
GÜNEY KORE	1.292	1.364	1.416	1.345	991	-26,4%	2,6%
TAYVAN	1.369	1.455	1.610	1.379	972	-29,5%	2,5%
İLK 10 ÜLKE TOPLAMI	30.736	33.322	36.903	34.398	27.263	-20,7%	70,9%
Diğer Ülkeler	14.107	14.347	14.369	13.605	11.167	-17,9%	29,1%
TOPLAM İHRACAT	44.843	47.670	51.772	48.003	38.430	-19,9%	100,0%

Kaynak: ITC Trade Map- Haziran 2021

([https://www.trademap.org/Country_SelProduct_TS.aspx?nvprn=1%7c%7c%7c%7c%7cTOTAL%7c%7c%7c2%7c1%7c1%7c1%7c2%7c2%7c1%7c2%7c1%7c1%7c1](https://www.trademap.org/Country_SelProduct_TS.aspx?nvprn=1%7c%7c%7c%7c%7cTOTAL%7c%7c%7c2%7c1%7c1%7c2%7c2%7c1%7c2%7c1%7c1%7c1))