



Kiler Holding Anonim Şirketi
Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin
Değerlendirme Raporu- I
7 Şubat 2023



İçindekiler

1. Değerlendirme Raporunun Amacı.....	3
2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi	3
3. 27.06.2022 Tarihinde KAP’ ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu.....	4
4. Değerleme Sonucu	4
5. Halka Arz Sonucu	5
6. Halka Arz Sonrası Finansal Performans	6
7. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler	10

1. Değerlendirme Raporunun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

Kiler Holding Anonim Şirketi ("Kiler Holding" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Tacirler Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 27.06.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanmış ve Şirket payları 07.07.2022 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazarda işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Kiler Holding'in nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 07/02/2023 tarihine kadar (06/02/2023 piyasa kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Kiler Holding'in çıkarılmış sermayesi 650.000.000 TL olup, Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Vahit Kiler'in sahip olduğu 29.303.268 TL nominal değerli toplam 29.303.268 adet D grubu pay, mevcut ortaklardan Nahit Kiler'in sahip olduğu 29.303.268 TL nominal değerli toplam 29.303.268 adet D grubu pay, mevcut ortaklardan Ümit Kiler'in sahip olduğu 29.303.268 TL nominal değerli toplam 29.303.268 adet D grubu pay ve mevcut ortaklardan KLR İnşaat'ın sahip olduğu 9.560.196 TL nominal değerli toplam 9.560.196 adet D grubu pay olmak üzere, toplam 97.500.000 TL nominal değerli 97.500.000 adet D grubu payın ortak satışı yoluyla halka arz edilmesi ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarihli toplantısında onaylanarak 2023/32 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde ilan edilmiştir.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın halka arzı, 7,10 TL Sabit Fiyatla ve Talep Toplama yöntemi kullanılarak 30 Haziran - 01 Temmuz 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Halka Arz Özet Bilgileri	
1 Adet Nominal Fiyatın Halka Arz Fiyatı	7,10
Halka Arz Edilen Pay Adedi	97.500.000
Brüt Halka Arz Geliri	692.250.000

3. 27.06.2022 Tarihinde KAP' ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu

27.06.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan veriler değerleme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere ve TMS/TFRS kapsamında Eren Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetimden geçirilmiş 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli bağımsız denetim raporlarına, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

Değerleme çalışmasına konu Kiler Holding, bir holding şirkettir. Bu doğrultuda, değerleme Uluslararası Değerleme Standartları'nın (UDS) 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar 70.1. maddesi ve UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardı 70.8. maddesinde tarif edilen "Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerlerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır." tanımı doğrultusunda Kiler Holding'in şirket değerinin hesaplanmasında Maliyet Yaklaşımı benimsenmiş ve yöntem olarak Toplama Yöntemi kullanılmıştır.

4. Değerleme Sonucu

Kiler Holding'in şirket değerinin hesaplanmasında Maliyet Yaklaşımı benimsenmiş ve yöntem olarak Toplama Yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu varlıklar incelenerek her biri için uygun değerleme yöntemleri kullanılarak Kiler Holding için bir Özsermaye Değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu kapsamda Kiler Holding'in toplam yatırımlarının değeri yukarıda belirtilen Toplama Yöntemine uygun olarak hesaplandıktan sonra Kiler Holding'in solo bilançosunda yer alan aktiflerin (nakit, yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal yatırımlar) ve diğer yükümlülükler eklenmesi/çıkarılması ile Kiler Holding için **5.276.476.320 TL Net Aktif Değerine** (NAD) ulaşılmaktadır.

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

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Aşağıdaki tabloda Kiler Holding için değerlemede dikkate alınan varlıklar ile bu varlıklar için yapılan değerlendirme çalışmalarının ve yöntemlerinin bir özeti bulunmaktadır.

Ortaklığın Unvanı	Ticaret	Faaliyet Alanları	Sermayesi (TL)	Sermayedeki Tutarı	Sermayedeki Payı (%)	Cari Piyasa Değeri	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değerleme
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.395.000.000	746.883.000	53,54%	1.534.500.000	821.571.300	BDR'ye Göre NAD@31/12/2021	1.761.543.000
								Değerleme Raporlarına Göre Hedef NAD	3.579.834.000
								Karşılaştırılabilir İşlemler	1.534.500.000
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi		Taşımacılık	108.000.000	36.342.000	33,65%	1.305.720.000	439.374.780	Borsa Kılavuz Emsaller	1.011.577.564
								Karşılaştırılabilir İşlemler	1.305.720.000
								INA	NA
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.		Şeker Üretimi	46.000.000	13.096.200	28,47%	1.447.160.000	412.006.452	Borsa Kılavuz Emsaller	1.143.414.017
								Karşılaştırılabilir İşlemler	1.447.160.000
								INA	1.745.993.703
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.		Elektrik ve Enerji Yatırımları	67.000.000	26.800.000	40,00%	6.103.700.000	2.441.480.000	Borsa Kılavuz Emsaller	7.925.208.207
								Karşılaştırılabilir İşlemler	6.103.700.000
								INA	NA
HALKA AÇIK ŞİRKETLERİN KATKISI							4.114.432.532		
Biskon Yapı A.Ş.		İnşaat ve Taahhüt İşleri	100.000.000	55.000.000	55,00%	1.033.233.854	568.278.620	Net Aktif Değer + Gelir Yaklaşımı	447.208.713
								Biskon- Kiler GYO Ortak Projelerinden	24.076.094
								DTM (2022)- %50	187.018.132
								Kiler Tekstil- 100%	374.930.916
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yön. Hizm. Ltd Şti.		Avm Çarşı Yönetimi	1.000.000	500.000	50,00%	1.000.000	500.000	Yatırım Bedeli	
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti.		Reklam ve Gıda	7.800.000	4.680.000	60,00%	7.800.000	4.680.000	Yatırım Bedeli	
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.		Toptan ve Perakende Elektrik 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	
TOPLAM Yatırımların Değeri							4.701.491.152		
Nakit (+)							67.882.000		
Finansal Borçlar (-)							0		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)							218.370.000		
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)							322.603.168		
Diğer Aktifler (+)							46.022.000		
Diğer Yükümlülükler (-)							79.892.000		
Toplam NAD							5.276.476.320		
Halka Arz İskontosu							12,5%		
Halka Arz İskontosu Sonrası Nihai Değer							4.616.916.780		

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

5. Halka Arz Sonucu

Kiler Holding A.Ş.'nin paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, Sabit Fiyatla Talep Toplama yöntemiyle 30 Haziran – 01 Temmuz 2022 tarihleri arasında gerçekleşmiştir. Halka arzda birim fiyat 7,10 TL olarak belirlenmiş olup toplam halka arz büyüklüğü 692.250.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka arzda toplam 45.375 yatırımcıdan, 97.500.000 adet nominal değerli paylar için toplam arzın 1,2 katına tekabül eden 120.795.917 TL nominal değerli filtre edilmemiş talep gelmiş olup halka arz edilen 97.500.000 TL nominal değerli payların tamamının satışı gerçekleşmiştir. Dağıtım sırasında tahsisat oranlarında izahnamenin 25.2.3 maddesi kapsamında değişiklik yapılmış ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tahsisatı %10'dan %26,1'e çıkarılmış ve Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisatı da %90'dan %73,9'a azaltılmıştır.

Kiler Holding A.Ş. paylarının halka arzında yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Talep			Dağıtım		
	Kişi Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran	Kişi Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel	45.364	72.169.826	60%	44.478	72.069.784	73,9%
Yurt İçi Kurumsal	11	48.626.091	40%	9	25.430.216	26,1%
Toplam	45.375	120.795.917	100%	44.487	97.500.000	100%

Kaynak: Tacirler Yatırım 04.07.2022 tarihli KAP açıklaması

6. Halka Arz Sonrası Finansal Performans

Şirket, paylarının 07.07.2022 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasının ardından 2022 yılı 9 aylık ara dönemine ait finansal verilerini açıklamıştır. Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (bin TL)	31.12.2021	30.09.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	937.154	450.406
Finansal Yatırımlar	345.287	1.192.582
Ticari Alacaklar	382.191	916.206
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>74.868</i>	<i>201.381</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>307.323</i>	<i>714.825</i>
Diğer Alacaklar	7.061	67.551
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>5.475</i>	<i>33.743</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>1.586</i>	<i>33.808</i>
Stoklar	1.009.331	2.366.975
Peşin Ödenmiş Giderler	107.039	551.628
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.830	15.012
Diğer Dönen Varlıklar	74.296	169.430
Toplam Dönen Varlıklar	2.865.189	5.729.790
Peşin Ödenmiş Giderler	--	88.827
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.019.524	1.367.018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.082.348	1.082.348
Maddi duran varlıklar	20.611	113.783
Maddi olmayan duran varlıklar	337	528
Şerefiye	--	--
Ertelenmiş vergi varlığı	--	63
Toplam Duran Varlıklar	2.122.820	2.652.567
Toplam Varlıklar	4.988.009	8.382.357
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	17.204	6.302
Ticari Borçlar	216.114	464.039
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>4.898</i>	<i>1.702</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar</i>	<i>211.216</i>	<i>462.337</i>
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar	16.383	24.268
Diğer Borçlar	4.524	214.176
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>1.967</i>	<i>211.079</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>2.557</i>	<i>3.097</i>
Dönem vergi yükümlülüğü	19.056	1.148
Ertelenmiş gelirler	1.135.481	1.884.893
<i>İlişkili olan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>419</i>	<i>51.174</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>1.135.062</i>	<i>1.833.719</i>
Kısa vadeli karşılıklar	1.686	2.813

İlişkili Olmayan taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	33	149
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.410.481	2.597.788
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.526	--
<i>Banka kredileri uzun</i>	3.373	--
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar uzun</i>	153	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan yükümlülükler	6.706	9.349
Uzun Vadeli Karşılıklar	35.802	42.550
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	5.452	9.292
<i>Diğer Karşılıklar</i>	30.350	33.258
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30.222	29.896
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	76.256	81.795
Toplam Yükümlülükler	1.486.737	2.679.583
Ödenmiş sermaye	650.000	650.000
Hisse senedi ihraç primleri	76.083	74.953
Yeniden değerlendirme artış fonu	182.552	182.552
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	59	-1.816
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	164.202	874.561
Diğer yedekler	--	126.500
Geçmiş yıllar karları	227.462	729.864
Net dönem karı	1.212.761	1.060.740
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	2.513.119	3.697.354
Kontrol gücü olmayan paylar	988.183	2.005.450
Toplam Özkaynaklar	3.501.302	5.702.804
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	4.988.039	8.382.387

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu ve Konsolide Finansal Tablolar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide nakit benzerleri seviyesinde azalışın temel nedeni 2021 yılında döviz hesaplarında takip edilen tutarların teşvikli bir yatırım enstrümanı olan kur korumalı mevduat hesaplarında değerlendirilmeye başlamasından kaynaklanmaktadır. 2022 yılı içinde Kemerburgaz ve Pendik arsalarına ilişkin gerçekleştirilen arsa ödemeleri de konsolide nakit pozisyonun azalmasına neden olmuştur.

Konsolide ticari alacaklar seviyesindeki %140 civarındaki artışın temel nedeni Kiler Holding'in iştiraki konumundaki Aras Elektrik Dağıtım A.Ş. (Aras EDAŞ)'ye DTM Enerji Yatırımları Adi Ortaklığı (DTM) tarafından yapılan ve eliminasyona tabi olmayan malzeme ve hizmet satışlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

30.09.2022 tarihi itibarıyla 31.12.2021 tarihine göre %135 civarında artış gösteren stoklarda, Kiler Holding'in %100 konsolide olan bağlı ortaklığı olan Kiler GYO tarafından tamamlanan, yapım aşamasında ve henüz üzerinde proje geliştirilmesi tasarlanan projeler bulunmaktadır.

30.09.2022 tarihi itibarıyla 31.12.2021 tarihine göre %497 civarında artış gösteren peşin ödenmiş giderler, dönen varlıklar ve duran varlıklar içerisinde izlenmektedir. Dönen varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler içerik bazında İnşaat projeleri için verilen tedarikçi avansları, Peşin ödenen satış komisyonları, Peşin ödenen arsa alımına istinaden hasılat paylaşımları, Peşin ödenen sigorta giderleri kalemlerinden oluşmaktadır. Duran varlıklar içerisindeki peşin ödenmiş giderler Bitlis İplik üretim tesisi harcama avansları ve Çatı GES harcama avansları kalemlerinden oluşmaktadır.

30.09.2022 tarihi itibarıyla 31.12.2021 tarihine göre %34 seviyesinde artış gözlemlenen özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar kalemi konsolide finansal durum tablosunda aşağıdaki gibi sunulmaktadır. 344.851 TL tutarındaki artışın önemli bir kısmı 347.429 TL ve

48.568 TL olarak sırasıyla Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş. (Doğu Aras) ve Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. (Kütahya Şeker) iştiraklerinin 2022 yılı dokuz aylık performansları sebebiyle artan özkaynaklarından sağlanmaktadır. 2022 3. Çeyrek dönemi içerisinde Doğu Aras tarafından yapılan 65.746 TL kar dağıtımı özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarının finansal durum tablosundaki kayıtlı değerinin azalmasına neden olurken, Kiler Holding'in konsolide nakit akışına ise olumlu katkıda bulunmuştur.

Şirket'in 2021 ve 2022 9 aylık, 2021 ve 2022 3. Çeyreklik Özet Kar veya Zarar Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Özet Kar veya Zarar Tablosu (bin TL)	2021/9A	2022/9A	2021/3Ç	2022/3Ç
Hasılat	767.783	1.604.796	609.492	517.666
Satışların Maliyeti	-474.163	-968.671	-352.374	-431.153
Brüt Kar	293.620	636.125	257.118	86.513
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	-7.364	-42.527	-5.168	-3.924
Genel yönetim giderleri	-23.883	-67.767	-3.004	-26.417
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20.870	46.054	13.937	5.213
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-22.839	-57.970	-13.950	-31.636
Faaliyet Karı	260.404	513.915	248.933	29.749
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	224.230	405.411	45.845	43.298
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	98.094	536.979	98.094	496.804
Yatırım faaliyetlerinden giderler	- 9.682	- 620	-116	- 80.603
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	573.046	1.455.685	392.756	489.248
Finansman gelirleri	87.208	293.906	30.006	75.759
Finansman giderleri	-18.071	-143.732	-5.264	- 47.352
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	642.183	1.605.859	417.498	517.655
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri	- 34.908	- 19.950	- 21.530	17.260
Dönem vergi gideri	- 24.182	- 20.087	-18.951	13.814
Ertelenmiş vergi geliri	-10.726	137	- 2.579	3.446
Net dönem karı	607.275	1.585.909	395.968	534.915

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu ve Konsolide Finansal Tablolar

Kiler Holding ağırlıklı olarak gayrimenkul ve inşaat sektöründe farklı alanlarda faaliyet göstermekte olup, inşaat gelirlerinin haricinde hasılat altında takip edilen diğer hasılat gelirleri ise ağırlıklı olarak Kiler Holding'in iştiraklerinden Aras Elektrik Perakende Satış A.Ş. (Aras EPSAŞ) olmak üzere çeşitli şirketlere operasyonel yönetim süreçlerinde verilen destek hizmet gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 2021 yılı dokuz aylık hesap dönemi itibarıyla 767.783 TL seviyelerinde gerçekleşen hasılat, 2022 yılının ilk dokuz ayında teslim süreçleri başlayan Referans Bahçeşehir projesindeki satışlar, hasılat paylaşımı karşılığı arsa satışı yapılan İhlas Marmara-4 projesi kapsamındaki hasılat payları ile Kuzeydoğu Anadolu bölgesinde elektrik dağıtım alanında yapılan yatırımlara bağlı verilen bakım & onarım ve malzeme tedarik hizmetleri ile birlikte 1.604.796 TL'na ulaşmıştır. Özellikle İhlas Marmara-4 projesi kapsamındaki hasılat paylaşım karşılığında gerçekleşen arsa satışında karlılıkların yüksek olması 2022 dokuz aylık brüt kâr marjı ile FAVÖK marjının yüksek seyretmesine imkân hazırlamıştır. Pazarlama ve satış faaliyet giderleri 2021/09 ve 2022/09 dönemlerinde toplam satışların %1-3'ü seviyesinde gerçekleşmiştir. Genel yönetim giderlerini de dahil ederek toplam faaliyet giderlerinin hasılatlara oranı ise 2022 dokuz aylık sonuçlarında, %7 seviyelerinde gerçekleşmektedir.

FAVÖK* (bin TL)	2021/9A	2022/9A
Hasılat	767.783	1.604.796
Satışların maliyeti (-)	(474.163)	(968.671)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(7.364)	(42.527)
Genel yönetim giderleri (-)	(23.883)	(67.767)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	224.230	405.411
Faaliyet karı / (zararı)	486.603	931.242
Amortisman ve İtfa giderleri	3.239	4.704
FAVÖK*	489.842	935.946
FAVÖK Marjı	%64	%58

Kaynak: Konsolide Finansal Tablolar

*FAVÖK: Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar

Özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlardan elde edilen gelirlerin ve giderlerin düzenlilik taşıması ile Kiler Holding'in ana faaliyetlerinden birinin de farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalara iştirak edilmesi ve iştiraklerden elde edilen kazançlar olması sebebiyle, Şirket'in konsolide FAVÖK hesaplamasında bu yatırımların elde tutulmasından sağlanan kazanç ve kayıplar dikkate alınmıştır.

Aşağıdaki tabloda Kiler Holding'in Tacirler Yatırım Fiyat Tespit Raporunda (FTR) verilen NAD ile 06 Şubat 2023 tarihli NAD karşılaştırılması verilmektedir. Halka açık ortaklıklar için 06 Şubat 2023 kapanış değerleri kullanılmış olup, halka açık olmayan iştiraklerden Beyaz Çınar Denge Reklam, KLR Elektrik ve Nuve Elektrik için Fiyat Tespit Raporunda yer alan ve maliyet esasına göre değerlemeye dahil edilen iştiraklerin 30.09.2022 tarihli sermayeleri kullanılmıştır. Finansal durum tablosu kalemleri (nakit, yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal yatırımlar, diğer aktifler ve diğer yükümlülükler) için ise 30.09.2022 tarihli Kiler Holding solo finansal tabloları kullanılmıştır.

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	FTR Tarihli Piyasa Değeri	FTR Tarihli Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı	Cari Piyasa Değeri	Cari Piyasa Değerine Göre Kiler Holding Payı
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.395.000.000	1.534.500.000	821.571.300	3.501.450.000	1.874.817.518
Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi	108.000.000	1.305.720.000	439.374.780	2.730.240.000	918.612.000
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.	46.000.000	1.447.160.000	412.006.452	2.484.000.000	707.299.614
Doğu Aras Enerji Yatırımları A.Ş.	67.000.000	6.103.700.000	2.441.480.000	10.452.000.000	4.180.800.000
Halka Açık Şirketlerin Katkısı			4.114.432.532		7.681.529.131
Biskon Yapı A.Ş. ⁽¹⁾	100.000.000	1.033.233.854	568.278.620		568.278.620
Beyaz Çınar Yapı İnş. Emlak Yönl. Hizm. Ltd Şti.	1.000.000	1.000.000	500.000		500.000
Denge Reklam San ve Tic. Ltd Şti.	7.800.000	7.800.000	4.680.000		4.680.000
Klr Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	2.000.000	2.000.000	1.600.000		1.600.000
Nuve Elektrik Üretim A.Ş.	15.000.000	15.000.000	12.000.000		12.000.000
Toplam Yatırımların Değeri			4.701.491.152		8.268.587.751
Nakit (+)			67.882.000		62.134.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (+)			218.370.000		218.370.000
Finansal Yatırımlar @31/12/2021 (+)			322.603.168		--
Diğer Aktifler (+)			46.022.000		125.159.000
Diğer Yükümlülükler (-)			79.892.000		184.230.000
Toplam NAD			5.276.476.320		8.490.020.751

¹ 30 Eylül 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş Kiler Holding A.Ş.'nin konsolide TFRS finansal tablolarında kullanılan Biskon Yapı A.Ş. konsolide özkaynak değeri 1.420.910 TL olup, Kiler Holding A.Ş.'nin payı oranında 781.501 TL defter değerine tekabül etmektedir.

Kiler Holding bünyesinde bulunan ve halka açık olmayan şirketlerden sadece Biskon Yapı Fiyat Tespit Raporu kapsamında UDS kapsamında değerlemeye tabii tutulmuştur. Yapılan değerlendirme çalışmasında Biskon Yapı için 2022 yıl sonu finansal performansına ilişkin projeksiyonlar yer almış olup, ara dönem için herhangi bir tahmin/projeksiyon çalışmamıştır. Bu noktada inşaat sektöründe özellikle 4. Çeyrekte sektörde talep yönünde yaşanan hareketlilik nedeniyle söz konusu değerlendirmenin 2022 yıl sonu verileri kapsamında yapılmasının daha doğru olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte Biskon Yapı'nın 9 aylık Solo bilançosunda yer alan gelirlerinin yaklaşık tahminleri ve gerçekleştirmeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Biskon Yapı Solo 2022 9A (G)*	Biskon Yapı Solo 2022 9A (T)**	Gerçekleşme Oranı
Konut/Ticari Birim Satışı	7.076	2.467	287%
Gayrimenkul kira gelirleri	10.290	-	-
Biskon Yapı'nın Üstlenici Olduğu Projeler ve Diğer Gelirler	605.981	431.114	141%
Toplam inşaat ve gayrimenkul gelirleri	623.347	433.581	144%

Kaynak:30.09.2022 tarihli Konsolide Finansal Tablolar ve Fiyat Tespit Raporu

*: Kiler Holding 30.09.2022 tarihli Konsolide Finansal Tablo 3. Dipnotta yer alan "Bölgümlere Göre Raporlama" tablosundan Biskon Yapı'ya ait gelirler grup içi eliminasyonlar yapılarak hesaplanmıştır.

** Gelirlerin yıl içerisinde homojen bir şekilde gerçekleştiği varsayımı ile FTR'de yer alan 2022 yıl sonu tahmininin %75'inin alınması uygun bulunmuştur.

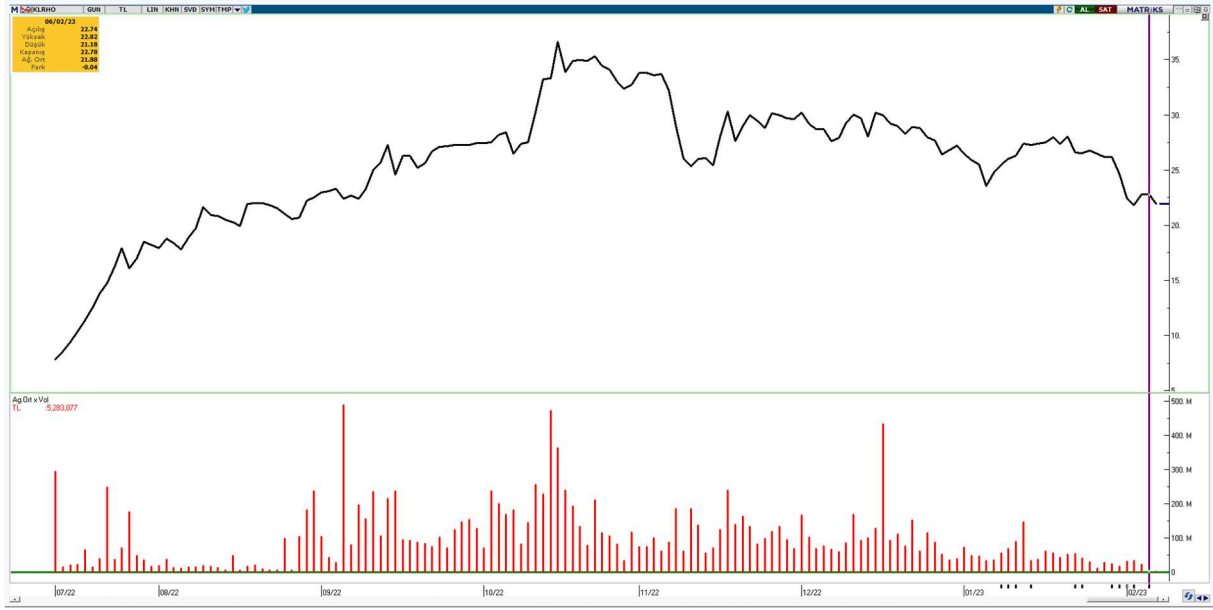
Biskon Yapı içerisinde yer alan ve Biskon Yapı'nın %100 ortaklık payına sahip olduğu Kiler Tekstil ve %50 ortaklık payına sahip olduğu DTM Enerji'nin faaliyet sonuçlarına ilişkin gerçekleştirmeler ara döneme ilişkin tahminler olmadığı için karşılaştırılamamaktadır.

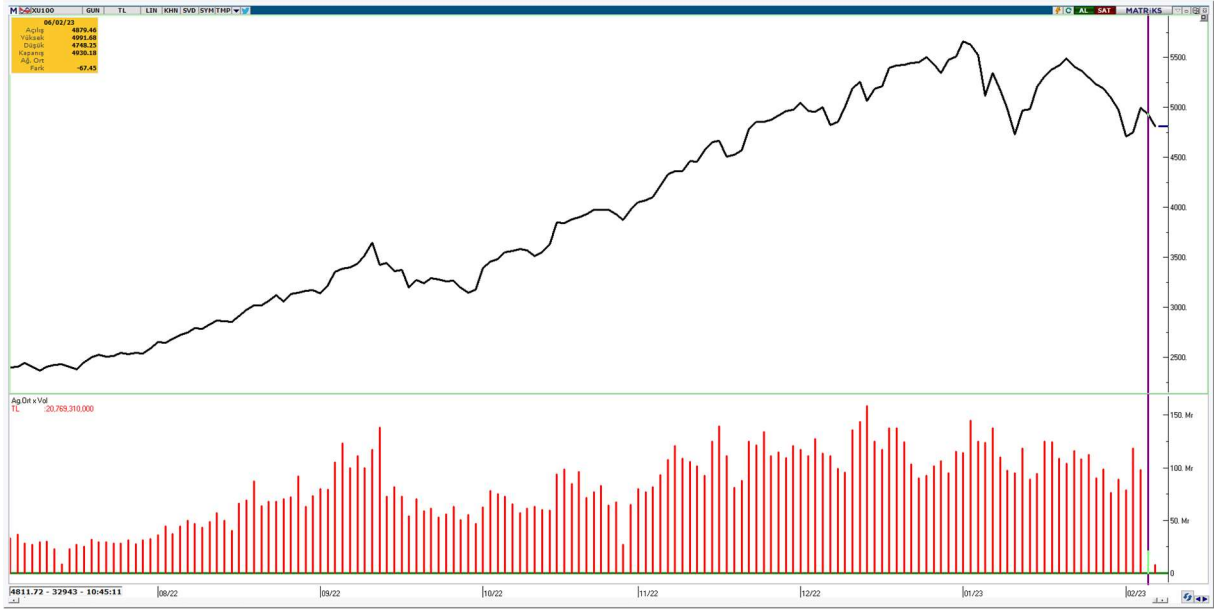
7. Halka Arz Sonrasında Yaşanan Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

Şirket'in payları, 7 Temmuz 2022 tarihinde 7,10 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, ilk günkü kapanış fiyatı 7,81 TL'dir. Şirket paylarının 06.02.2023 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 22,78 TL'dir. İlk işlem günü 7,81 TL kapanış fiyatı ardından takip eden günlerde yukarı yönlü bir seyir izleyerek 17 Ekim 2022 tarihinde 36,62 TL kapanış fiyatı seviyesine yükselmiştir. Yine aynı tarihte gün içi en yüksek olan 36,62 TL seviyesi test edilmiş olup, gün içi en yüksek seviyeden günlük kapanış gerçekleşmiştir. 18 Ekim 2022 tarihinden itibaren momentumu zayıflayan şirket payları, aşağı yönlü hareket gerçekleştirerek 2 Şubat 2023 tarihinde 20,50 TL seviyesine kadar geri çekilmiştir. Son dönemde gerçekleşen aşağı yönlü kanal hareketiyle, şirket pay fiyatı 50 günlük ve 21 günlük hareketli ortalama aşağısında seyir izlemektedir. Şirketin pay fiyatı 06.02.2023 tarihinde 22,78 TL olan günlük kapanış fiyatı, halka arz fiyatının %221 üzerindedir. 5.271.131 TL ile en düşük işlem hacmi 12.08.2022 tarihinde, 492.475.600 TL ile en yüksek günlük işlem hacmi 06.09.2022 tarihinde gerçekleşmiştir. Aynı dönem aralığında ortalama günlük işlem hacmi ise 102.271.230 TL olarak gerçekleşmiştir.

18 Kasım 2022 tarihinde yayımlanan FTSE gözden geçirme raporuna göre Kiler Holding'in, FTSE Global Mid. Cap. Endeksi'ne dahil edileceği ilan edilmiştir, Kiler Holding 19 Aralık tarihinden itibaren söz konusu endekste yer almaktadır. Borsa İstanbul Genel Müdürlüğü tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde yayımlanan BIST Pay Endeksleri kapsamında yer alacak paylarda değişiklik açıklamasına göre de 2023 yılı birinci üç aylık dönemi (01/01/2023 - 31/03/2023) için Kiler Holding'in BIST 100 Endeksine dahil edildiği ilan edilmiştir.

Grafik 1: Kiler Holding'in Günlük Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi



Grafik 2: BIST 100 Endeksi

Kaynak: Matriks

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten Şirket paylarının BIST 100 endeksine göre rölatif performansı aşağıda gösterilmiştir.

Grafik 3: BIST 100 Endeksi ve Şirket Pay Fiyatı

Kaynak: Matriks

Şirket hakkında KAP'ta sırasıyla 20.07.2022, 26.07.2022, 25.08.2022, 26.08.2022, 01.09.2022, 10.11.2022, 09.01.2023 tarihlerinde aşağıdaki özel durum ve diğer konu açıklamalarını yayımlanmıştır. Yayımlanan özel durum ve diğer açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

20.07.2022 – Pay Piyasasında Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi

“Sermaye Piyasası Kurulu kararı uyarınca devreye alınan Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi (VBTS) kapsamında KLRHO.E 21/07/2022 tarihli işlemlerden (seans başından) 19/08/2022 tarihli işlemlere (seans sonuna) kadar açığa satışa ve kredili işlemlere konu edilemeyecektir. Not: VBTS kapsamında getirilen tedbirler, payın işlem gördüğü pazarın/platformun işlem kuralları, pazar değişimi veya diğer nedenlerle uygulanan işlem esaslarından ayrı olarak değerlendirilir. Buna göre VBTS tedbirleri diğer düzenlemeler veya kararlarla uygulamaya alınan işlem esaslarının geçerlilik süresinden ayrı olarak tedbir süresinin sonuna kadar uygulanmaya devam eder. SPK'nın 11/02/2021 tarihli kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasalarında ikinci bir duyuru yapıncaya kadar BIST-50 Endeksi dışında kalan paylarda açığa satış işlemleri yasaklanmıştır.”

26.07.2022 – Pay Piyasasında Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi

“Sermaye Piyasası Kurulu kararı uyarınca devreye alınan Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi (VBTS) kapsamında KLRHO.E paylarında 27/07/2022 tarihli işlemlerden (seans başından) 26/08/2022 tarihli işlemlere (seans sonuna) kadar brüt takas uygulanacaktır. İlgili payda halihazırda uygulanmakta olan ve VBTS kapsamında önceki aşamalarda tanımlanan tedbirler de (açığa satış ve kredili işlem yasağı tedbiri) brüt takas tedbirinin uygulandığı süre boyunca devam edecektir. Not: VBTS kapsamında getirilen tedbirler, payın işlem gördüğü pazarın/platformun işlem kuralları, pazar değişimi veya diğer nedenlerle uygulanan işlem esaslarından ayrı olarak değerlendirilir. Buna göre VBTS tedbirleri diğer düzenlemeler veya kararlarla uygulamaya alınan işlem esaslarının geçerlilik süresinden ayrı olarak tedbir süresinin sonuna kadar uygulanmaya devam eder. SPK'nın 11/02/2021 tarihli kararı uyarınca Borsa İstanbul A.Ş. Pay Piyasalarında ikinci bir duyuru yapıncaya kadar BIST-50 Endeksi dışında kalan paylarda açığa satış işlemleri yasaklanmıştır.”

25.08.2022 – Pay Alım Satım Bildirimi

“24 Ağustos 2022 tarihinde Kiler Holding A.Ş. payları ile ilgili olarak Fiyat İstikrarı kapsamında alınan paylardan 21,82 TL fiyattan 4.150.000 adet satış işlemi tarafımca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Kiler Holding A.Ş. sermayesindeki payım 24 Ağustos 2022 tarihi itibarıyla %28,33 olmuştur. İşlemin detaylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.”

Unvanı: Nahit Kiler

Yönetim Kurulu Başkanı

26.08.2022 – Pay Alım Satım Bildirimi

“26/08/2022- 26/08/2022 tarihinde KİLER HOLDİNG A.Ş. payları ile ilgili olarak 20,54 - 20,54 TL fiyat aralığından 0 TL toplam nominal tutarlı alış işlemi ve/veya 4.450.045 TL toplam nominal tutarlı satış işlemi tarafımca/ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte KİLER HOLDİNG A.Ş. sermayesindeki paylarım/oy haklarım 26/08/2022 tarihi itibarıyla %28,33 sınırına ulaşmıştır/aşmıştır/altına düşmüştür. İşlemin detaylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.”

Ad Soyad / Ticaret Unvanı : ÜMİT KİLER

01.09.2022 – Pay Alım Satım Bildirimi

“31 Ağustos 2022 tarihinde Kiler Holding A.Ş. payları ile ilgili olarak Fiyat İstikrarı kapsamında alınan paylardan 22,20 TL fiyattan 4.150.000 adet satış işlemi tarafımda gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Kiler Holding A.Ş. sermayesindeki payım 31 Ağustos 2022 tarihi itibarıyla %28,33 olmuştur.”

Unvanı: Vahit Kiler
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

10.11.2022 – Özel Durum Açıklaması

“Şirketimizin kamuya açıklanan 01.01.2022-30.09.2022 dönemi konsolide finansal tablolarına ilişkin hazırlanan özet bilgiler ve mevcut durum değerlendirmemiz aşağıda yatırımcılarımızın bilgisine sunulmaktadır. 2022 3.Çeyrek konsolide sonuçları ile geçen yılın aynı dönemi karşılaştırıldığında Şirketimiz; %109 oranında cirosunu yükseltmiş ve dönem karını %161 artırarak 607 m TL'den 1.585 m TL'ye çıkartmıştır.”

09.01.2023 – Özel Durum Açıklaması

“Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesinde; kaim "İstanbul Sapphire" adıyla maruf Alışveriş Merkezi ve Seyir Terası'nın tamamı Bağlı Ortaklığımız Kiler Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile Grup Firmamız KBC Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından 905.000.000 TL'ye satın alınmasına ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sayın pay sahiplerinin bilgisine sunulur.”