

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR

Rapor Tarihi : 28/12/2021

Yönetim Kurulu Karar Tarihi : 28/12/2021

Yönetim Kurulu Karar Sayısı : 195

1- Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği md. 33 "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı hükmü uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur.

İşbu rapor, Kiler GYO AŞ tarafından yapılması planlanan bedelli sermaye artırımında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin açıklama yapılması için hazırlanmıştır.

2- Şirket Hakkında Genel Bilgiler

Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres : Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415
Kağıthane/İSTANBUL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.400.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye : 620.000.000 TL

Vergi Dairesi : Zincirlikuyu

Vergi No : 5620351745

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

3- Ortaklık Yapısı

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi								
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı							
Ticaret Unvanı/	31.12.2019		31.12.2020		30.06.2021		İzahname tarihi	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kiler Holding A.Ş.	80.794.850,05	65	328.974.283,19	53	329.974.283,19	53	331.974.283,19	53,2
Diğer	43.205.149,95	35	291.025.716,81	47	290.025.716,81	47	288.025.716,81	46,8
TOPLAM	124.000.000,00	100	620.000.000,00	100	620.000.000,00	100	620.000.000,00	100

Tedavüldeki hisseler A Grubu ve B Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A Grubu paylar nama yazılı ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2/3'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Ödenmiş sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 620.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirketin işbu rapor tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

4- Makroekonomik göstergeler

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayında politika faizini %19,0 seviyesine çekmiş, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır. Eylül ayına gelindiğinde küresel enflasyon endişeleri ve FED tarafında politika normalleşmesi sinyallerinin yılın son çeyreğine doğru iyice yoğunlaşması sonrasında piyasalarda volatilité göstergelerinde bozulmalar olduğu takip edildi. Bunun yanı sıra Eylül ayından itibaren TCMB'nin PPK toplantılarında faiz indirimleri döngüsüne başlamış olması sonrasında yurtiçi piyasalarda oynaklığın da yüksek seviyelerde seyretmeye başladığı izlendi. Türkiye'ye yönelik risk göstergelerinde bozulmalar yaşanırken, TL'deki değer kaybı da hızlandı.

Gayrimenkul sektöründe ise 2020 yılında ortaya çıkan COVID 19 pandemisinin etkisi ile sadece Türkiye'de değil tüm dünyada ofis pazarları ve kiralama faaliyetlerinde önemli daralmalar yaşanmış ancak 2021 yılın son çeyreğinde gelindiğinde tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de gayrimenkul sektör talebinde de bir iyileşme görülmeye başlamıştır. 2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

Önümüzdeki 2022 yılında ise alışveriş merkezi yatırımcıları açısından ana gündemin AVM'lerin mümkün olan en sağlıklı ve dolu bir şekilde devamlılığının sağlanmasının ve borçların yeniden yapılandırılması olması beklenmektedir. AVM'lerin alan kullanımı noktalarının gözden geçirilmesi ve atıl alanların şehir içi dağıtım merkezi, çalışma alanı, eğitim kurumu ve farklı eğlence konseptleriyle alternatif kullanımlara adapte edilmesi beklenmektedir.

Benzer şekilde 2022 yılı için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. Firmaların yeni ofis alanı tercihlerinde çalışanların daha çok metro gibi toplu taşımayı tercih etmeye başlamaları ile birlikte metro hattına yakın olan konumlara öncelik verme eğilimi öne çıkmaktadır. Uluslararası kiracılar başta olmak üzere kiracılar ofis binası seçiminde sürdürülebilirlik konsepti ve çevresel politikalara daha fazla dikkat etmektedir.

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir

- Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerde hayata geçirilmesi beklenmektedir.
- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yabancı şirketlerin sektöre yeniden geri dönmelerinin hızlanacağı düşünülmektedir, burada TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stokları yanında kalifiye işgücüne ulaşmada sorun olmaması da şirketlerin dikkatini yeniden İstanbul'a yönelmesinde önemli bir rol oynaması beklenmektedir.
- Covid-19 aşılama süreci ile salgının kontrol altına alınmaya başlaması ile şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracığı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.

5- Halka arz edilen payların nominal değeri

Şirketin 1.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 620.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 775.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %125 oranında artırılarak 1.395.000.000 TL ye çıkarılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilecektir.

Artırılan 775.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 54.250.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 718.750.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %125 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

6- Sermaye Artırım Gerekçesi ve Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Şirketimizin önceliği, portföyünde yer alan geliştirilmekte olan projelerin en kısa sürede tamamlanarak arsa sahipleri, müteahhitler ve müşterilerle (proje bazlı) olan sözleşmelere bağlı taahhütlerinden arınmasıdır. Buna istinaden bedelli sermaye artırımı yaparak oluşturacağımız kaynağı aşağıda detayı verilen projelerin tamamlanmasında kullanarak ülke ekonomimize ve yatırımcılarımıza katma değer katmaya devam etmeyi planlamaktayız.

6.1 Devam Eden Projeler

Referans Loca 1

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11371 Ada, 184 Parsel üzerinde inşa edilecek olup 4 bloktan oluşmaktadır. Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına hakimdir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 86,40 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1 ve brüt 356,40 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projedeki mesken ve iş yeri dağılımı şu şekildedir.

A Blok 178 Adet mesken ve 7 adet iş yeri olmak üzere toplam 185 bağımsız bölüm,

B Blok 14 Adet mesken ve 5 adet iş yeri olmak üzere toplam 19 bağımsız bölüm,

C Blok 14 Adet mesken ve 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 18 bağımsız bölüm,

D Blok 2 Adedin tümü işyeri olmak üzere toplam 2 bağımsız bölüm,

Projenin tamamında 206 adedi mesken, 18 adedi iş yeri olmak üzere toplam 224 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin Yapı Ruhsatı alınmış, inşaatı başlamıştır. D blok % 70, C Blok % 25, B Blok % 10 mertebesinde tamamlanmış olup, A Blok hafriyat aşamasındadır. 2020 de biten sözleşmemize istinaden cezai şartların yürürlüğe girmeden, inşaatı hızlı bir tempo ile yaparak projenin 2023 ilk yarısında bitirilebilmesi planlanmaktadır.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
A Blok	18.304,51 m2	573,30 m2	14.679,19 m2	33.557,00 m2
B Blok	1.156,00 m2	500,60 m2	3.798,40 m2	5.455,00 m2
C Blok	1.562,97 m2	671,90 m2	4.646,13 m2	6.881,00 m2
D Blok		1.996,07m2	756,93 m2	2.753,00 m2
TOPLAM	21.023,48 m2	3.741,87 m2	23.880,65 m2	48.646,00 m2

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

Loca-1 İnşaat Maliyetleri	192.000.000
Endirekt Gider:	23.040.000
Direk Gider	168.960.000
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	57.600.000
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	71.040.000
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	19.200.000
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	21.120.000

Referans Loca 2

İstanbul ili, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan 11466 Ada, 105 Parsel üzerinde inşa edilecektir.

Kartal İlçesindeki Çanakkale Caddesi üzerindeki eğimden dolayı çok geniş bir Adalar ve Marmara Denizi manzarasına hakimdir. Projede kapalı havuz, hamam, sauna, sosyal tesis, dinlenme odası ve spor salonu mevcuttur. Proje karma bir proje olup, konutların altı cadde AVM'i şeklinde planlanmıştır. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilecektir. Projede brüt 58,90 m2 1+1 tipi daireden başlayıp, 2+1, 3+1 ve brüt 299,00 m2 4+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılacak olan tüm malzemeler birinci sınıf olacaktır. Projede modern yaşamın tüm olanaklarının, huzur veren bir manzara eşliğinde daire sakinlerine sunulması amaçlanmıştır. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projenin tamamında 165 adedi mesken, 16 adedi işyeri olmak üzere 181 adet bağımsız bölüm vardır.

Projenin Yapı Ruhsatı alınmış olup, zemin iyileştirme, hafriyat işleri tamamlanmıştır. Kaba inşaat % 60 mertebesinde tamamlanmış olup, bodrum katlardan duvar işleri, elektrik, mekanik borulamalar, sıva ve şap işleri de başlatılmış, kaba inşaatın 3 kat arkasından takip eder seviyede tutularak devam etmektedir. Projenin 2022 de bitirilebilmesi çalışmalar sürmektedir.

Projenin toplam inşaat alanı:

Blok Adı	Mesken	İşyeri	Ortak alan	TOPLAM
	12.631,86 m2	1.279,88 m2	15.207,87 m2	29.119,61 m2

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

Loca-2 İnşaat Maliyetleri	128.000.000
Endirekt Gider:	16.640.000
Direk Gider	111.360.000
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	<i>35.840.000</i>
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	<i>48.640.000</i>
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	<i>12.800.000</i>
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	<i>14.080.000</i>

Referans Beylikdüzü

İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi bulunan 482 Ada, 8 Parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje toplam 8 bloktan oluşmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı çocuk havuzu, biri kadınlar, biri erkekler için olmak üzere iki adet hamam ve iki adet sauna, kapalı çocuk oyun alanı, spor salonu ve kafeterya vardır. Proje bulunduğu lokasyon itibariyle deniz kıyısına, rekreasyon alanlarına ve alışveriş merkezlerine oldukça yakın bir noktada olup, son yıllarda hızlı bir şekilde değerlendirilen Beylikdüzü İlçesi Kavaklı mahallesindedir. Projede açık hava dinlenme yerleri planlanmış ve bu bölümler yeşil ile mavinin uyumlu bir şekilde kullanıldığı bir planlama ile inşa edilmiştir. Projede brüt 77,95 m2 2+1 tipi daireden başlayıp, 3+1, 4+1 ve brüt 227,16 m2 5+1 tipe kadar çeşitli seçeneklerde daireler bulunmakta olup, inşaatın bütününde kullanılan tüm malzemeler birinci sınıf seçilmiştir. Tüm dairelere minimum bir adet otopark düşecek şekilde planlama yapılmıştır.

Projede 288 adet 2+1, 232 adet 3+1, 183 adet 4+1 ve 6 adet 5+1 mesken ile 19 adet iş yeri yapılması planlanmış olup toplam inşaat alanı 161.154,10 m2'dir. .

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

Beylikdüzü İnşaat Maliyetleri	965.000.000
Endirekt Gider:	96.500.000
Direk Gider	868.500.000
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	318.450.000
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	386.000.000
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	77.200.000
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	86.850.000

Beşiktaş Abbasağa Projesi

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") tarafından yapılan "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi 347 Ada, 1 Parselde Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesi alınmış olup sözleşme imzalanmıştır. Bahse konu alan İstanbul'un kalbi olarak kabul edilebilecek olan Beşiktaş Çarşı'ya sadece 500 mt mesafede olup alanın toplam büyüklüğü 17.665 m2'dir. Bölgede bu büyüklükte başka bir arsanın olmaması proje için çok büyük bir avantaj teşkil etmektedir. Projenin konsept çizimleri devam etmekte olup henüz ruhsat başvurusu yapılmamıştır.

Henüz kesinleşmemiş olmakla birlikte İlk etaptaki planlamada 177 adedi Milli Saraylar Başkanlığı'na verilmek üzere toplam 323 adet bağımsız bölüm yapılması, toplam inşaat alanının da takribi 80.000,00 m2 olması düşünülmektedir.

Projenin tamamlanması kapsamında ödenecek nakit akışlar kdv hariç aşağıdaki gibidir:

Beşiktaş İnşaat Maliyetleri	675.000.000
Endirekt Gider:	81.000.000
Direk Gider	594.000.000
<i>Kaba İnşaat Gideri:</i>	222.750.000
<i>İnce İnşaat Gideri:</i>	243.000.000
<i>Elektrik Tesisatı Gideri:</i>	60.750.000
<i>Mekanik Tesisatı Gideri:</i>	67.500.000

Arsa karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden asgari tutar olarak belirlenen tutarın %50'sine tekabül eden 101.500.000 TL peşin olarak TOKİ'ye ön şart olarak ödenmiştir. Kalan 101.500.000 TL ise, projenin tamamlanmasını müteakip asgari hasılat paylaşımı arsa karşılığı ödenecek olup, daha yüksek gerçekleşmesi durumunda asgari tutar yerine toplam hasılat paylaşım tutarını karşılayacak şekilde bakiye tutar ödenecektir.

6.2 Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Şirketimiz finansal yapısını güçlendirerek hedeflerini gerçekleştirmek üzere sermaye artırımı kararı almıştır. Bu kapsamda 620.000.000 TL olan sermayemizin tamamı nakit karşılanmak üzere %400 artırılarak 1.395.000.000 TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda elde edilecek 772.708.938 TL (*) net fonun yukarıda detayları verilen projelerde belirtildiği şekilde kullanılması, eksik kalan fon ihtiyacımızın stok satış ve pazarlama faaliyetlerinden karşılanması planlanmaktadır.

Yaklaşık 30 milyon TL tutarındaki finansal borçların tamamı kalan vadelerinde kapatıldıktan sonra tamamının 6.1'de belirtilen projelerde kullanılması planlanmaktadır.

Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)
SPK Kurul Ücreti (Halk Arz Büyüklüğünün %0,2'si)	1.550.000,00
BİAŞ Kayıt Ücreti (Nominal Sermayenin %0,03'ü)	232.500,00
BİAŞ Kayıt Ücreti BSMV BİST Kayıt Ücretinin %5'i	11.625,00
MKK Hizmet Bedeli (Nominal Sermayenin %0,005'i)	38.750,00
MKK Hizmet Bedeli BSMV(MKK Hizmet Bedelinin %5'i	1.937,50
Rekabet Kurulu Ücreti (Nominal Sermayenin %0,04'ü)	310.000,00
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dahil)	131.250,00
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	5.000,00
Diğer Giderler	10.000,00
Toplam Maliyet	2.291.062,50
Toplam Hisse Nominal	775.000.000,00
Pay Başına Maliyet	0,003
Net Gelir Tahmini	772.708.937,50

Referans markasıyla yürüttüğümüz projelerimizi sürdürerek ülke istihdamına ve ekonomisine olan katkılarımız da devam etmiştir ve edecektir. Şirketimiz, gayrimenkul sektörünün gelişen ve değişen ihtiyaçları doğrultusunda, istikrarlı büyüme ve gelişme odaklı yaklaşımı ile Türkiye'nin tercih edilen lider gayrimenkul yatırım ortaklığı olma hedefi doğrultusunda emin adımlarla ilerlemektedir. Bu konuda sermaye piyasamızın bize ve yatırımcılarımıza güç katacağına inanıyoruz.

Bilgilerinize arz ederim.

Nahit KİLER
Yönetim Kurulu Başkanı

Vahit KİLER
Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.

Ümit KİLER
Yönetim Kurulu Üyesi

Kiler Holding A.Ş.
Yönetim Kurulu Üyesi
(Temsilen Sezai ŞAKLAROĞLU)

Mehmet BALLIBABA
Yönetim Kurulu Üyesi

Mustafa KULU
Yönetim Kurulu Üyesi