

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERMAYE ARTIRIMDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR

Rapor tarihi : 01.12.2020

Yönetim Kurulu Kararı : Bu rapor Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 01.12.2020 tarih ve 299 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

A. Raporun Amacı

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarihli (VII-128.1) "Pay Tebliği"nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde "Payları Borsa'da işlem gören ortaklıklar tarafından yapılacak nakit sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve izahnamenin ilan edildiği şekilde kamuya açıklanması zorunludur." hükmü gereğince hazırlanmıştır.

B. Sermaye Artırımının Gerekçesi

Pera GYO'nun 30.09.2020 itibarı ile dönen varlıkları 16.000.009 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 51.363.215 TL olup bu tutarın 40.939.701 TL'si Pera GYO'da pay sahibi olan Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ("Arduş") olan kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan aynı tarih itibarı ile Şirket'in birikmiş zararlar ve dönem zararları toplamının ödenmiş sermaye ve sermaye yedekleri toplamına oranı % 52,8 seviyesine yükselmiştir.

Pera GYO, 2017 yılı dahil olmak üzere son 3 yıldır faaliyet karı elde edememiş olup 2020 yılının 3. çeyreğini de 1.279.754 TL finansman gideri öncesi faaliyet zararı ve 6.569.327 TL finansman zararı ile toplamda 7.843.305 TL zarar ile kapatmıştır. Bu sonuçlar ile birlikte 2020 yılını da zararlar kapatması öngörülen ortaklığımız, son 4 yılda üst üste zarar etmiş olacaktır.

Açıldığı 2011 yılından bu yana değişen piyasa koşulları, artan rekabet, tüketici talebi ve son olarak da COVID-19 pandemisi sebebiyle azalan tüketim ve ziyaretçi sayısı sebebiyle Sümerpark Alışveriş Merkezi, Pera GYO yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmasına karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi güncel marka karması, azalan doluluk oranı ve düşen ziyaretçi sayısı sebebiyle birim kira geliri, rakip projelerin %80 altında gerçekleşmektedir.

Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunulan sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Pera GYO, uzun vadeli karlılığının artırılmasına yönelik olarak Denizli Sümerpark AVM'de outlet olarak konsept değişikliği ve yenileme yatırımları yapmayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in söz konusu yatırım için borç finansmanı sağlayabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye artırımı ile Şirketin özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve rasyolarının finans kurumlarınca kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarının ve bu suretle Şirketin uzun vadeli karlılığının önünün açılacağı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile Şirket Esas

Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir.

C. Fonun Kullanım Yerleri

Şirketimizin, kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 47.683.471 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirketimizin kısa vadeli yükümlülükleri 51.363.215 TL iken dönen varlıklar toplamı 16.000.974 TL'dir. Şirketimizin kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Arduş'a olan toplam 40.939.701 TL tutarında borcu teşkil etmektedir. Arduş'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım Holding A.Ş.'ye aittir. Arduş'a olan söz konusu borç Şirketimizin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirketimiz tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesabına işlenmiş ve muacceldir. Şirketimizin, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu borca ilişkin olarak Arduş ile Şirketimiz arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatılmış ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibarıyla borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden – 30.06.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda 18.091,37 TL tutarında masraf yansıtma faturaları eklenmiştir) imzalanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca Arduş, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhini de tamamlayarak Şirketimize ihbar etmiş olup bunun sonucunda söz konusu borç yargısal olarak kesinleşmiştir.

Arduş tarafından Şirketimize yapılan bildirimde "Şirketimizden olan 35 milyon TL tutarındaki alacağı yargısal olarak kesinleşmiş olmakla beraber, sermaye artırımı işlemi sırasında Şirketimiz yönetim kurulunun genel kurulda kendisinin göstermiş olduğu adaylardan teşekkür ediyor olması ve Şirketimiz yönetiminin uhdesinde kalması koşulu ile sermaye artırımı sürecinde bedeli Şirketimizden olan alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanacağını ve satılmayan payların tamamını satın almayı taahhüt edeceğini ve bu bağlamda kesinleşmiş olan arabuluculuk sözleşmesini icra etmeyeceğini, aksi durumda kendisi halka açık bir şirketin %100 iştiraki olduğundan alacağının tahsili için gerekli tüm işlemleri süratle yerine getirmesinin zaruri olduğunu" bildirmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirketimizin; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kamusal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan ödünç alınan ve ortaklar cari hesabına işlenmiş olan ve yukarıda belirtilen alacak miktarına istinaden, Arduş tarafından Şirketimiz adına 6.370.624,30 TL miktarlı "Faiz" açıklamalı e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Arduş ile Şirketimiz arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Arduş, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhi verilmiştir ve söz konusu faiz borcu da yargısal olarak kesinleşmiştir.

Ardus'un sermaye artırımını sürecinde bedeli Şirketimizden olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında satılmayan payları satın alması durumunda, Şirketimizin Ardus'a olan muaccel borçları Ardus'un sermaye artırımına bu suretle katılımı nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirketimizin Ardus dışındaki hissedarlarının yeni pay alma haklarını kullanması veya birincil piyasada yapılacak satış işlemleri sonucunda elde edilen fonlar da, öncelikle sermaye artış giderlerinin karşılanması ve yukarıda belirtilen rüçhan hakkı kullanımları sonrası Ardus'a kalan bakiye borcumuzun ödenmesi ile söz konusu tarihteki muaccel olan finansal ve ticari borçların ödenmesi ile işletme sermaye ihtiyacı için kullanılacaktır. Bu suretle Şirketimizin sermaye yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırımını hususunda yapılan başvurunun onaylanması durumunda yeni ihraç edilen payların tamamının ödenmesi ile Şirketimizin hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç/sermaye rasyosu önemli ölçüde düzelecek, bu suretle Şirketimizin karlılığını artıracak yeni projeleri gerçekleştirmesinin önü açılacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan tablo, aşağıda yer almaktadır.

| Açıklama | Tutar (TL) |
|---|-------------------|
| İlişkili taraf (Ardus A.Ş.) ödemesi (30.09.2020 itibarıyla olan Bakiye) (*) | 40.939.701 |
| Kısa vadeli finansal borçlar | 6.826.201 |
| Ticari Borçlar (vergiler dahil) | 4.030.997 |
| İşletme sermayesi için ayrılan | 1.663.101 |
| Toplam | 53.460.000 |

(*) Belirtilen tutar yaklaşık olarak ifade edilmiş olup, ödeme günü güncellenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ayrıca ilan edilecektir.

Saygılarımızla,

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Oğuz SATICI
Başkan

Serdar KIRMAZ
Başkan Vekili

Mehmet KUTMAN
Üye

Ayşegül BENSEL
Üye

Faruk Rüyal ERGÜL
Üye