

1204441

15 EYL 2020

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

Rapor tarihi : 14.09.2020

Yönetim Kurulu Kararı : Bu rapor Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun, 14.09.2020 tarih ve 2020/287 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

A. Raporun Amacı

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.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 31.12.2019 itibarı ile dönen varlıkları 17.600.000 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 42.300.000 TL olup bu tutarın 34.000.000 TL'si Pera GYO ortağı 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 %44 seviyesine yükselmiştir.

Pera GYO uzun vadeli karlılığının artırılmasına yönelik olarak Denizli Sümerpark AVM'de outlet olarak konsept değişikliği ve yenileme yatırımları, SKYCITY Ofis Projesi'nde 17.828 m2 inşaat alanına sahip 173 bağımsız bölümden oluşan 2'nci Blok inşaatının yapılarak satışa sunulması, Sümerpark Evleri Projesi'nde yeni blokların inşaatına başlanması ve satışa sunulması projelerine başlamayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in birikmiş zararlarının sermayesine oranla yüksek görünmesi ve kısa vadeli borçlarının dönen varlıklarının yaklaşık iki katı olması nedeni ile söz konusu yatırımları için borç finansmanı sağlanabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye azaltımı ve eşanlı 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 açılması planlanmaktadır.

Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 12.05.2020 tarih ve 277 sayılı ve 20.05.2020 tarih ve 278 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 geçmiş yıl zararlarının mahsubu suretiyle 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak tamamı nakden karşılanmak suretiyle %58,3333 oranında 35.000.000 TL artırılarak 95.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15 EYL 2020

Şirketin 2017 yılı sonunda 29.000.000 TL olan kısa ve uzun vadeli finansal borçlarının toplamı, 2018 yılı sonunda 14.000.000 TL, 2019 yılı sonunda ise 8.800.000 TL'ye düşmüştür. Ancak finansal borçlardaki bu azalış büyük oranda Arduş'dan alınan borçlar ile finanse edilmiştir. Şirketin mevcut tüm finansal borçları Arduş ve Arduş'un nihai kontrole sahip %100 hissedarı Global Yatırım Holding A.Ş. kefaleti ile sağlanmıştır. Şirket'in yeni yatırımlarının finansmanına yönelik planladığı yeni borçlanmaların da Global Yatırım Holding kefaleti olmaksızın sağlanması mümkün görünmemektedir.

C. Fonun Kullanım Yerleri

Şirketimizin, kamuya açıklanmış olan 30.06.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 41.868.637 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirketimizin kısa vadeli yükümlülükleri 46.914.507 TL iken dönen varlıklar toplamı 17.466.738 TL'dir. Şirketimizin kısa vadeli yükümlülüklerinin %76,1'ini hissedarı Arduş'a olan toplam 35.720.247 TL (otuz beşmilyon yedi yüz yirmi bin iki yüz kırk yedi Türk Lirası) 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 %76,1'ini, toplam yükümlülüklerinin de %74,9'unu 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 yansıma 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 teşekkül 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.

Arduş'un sermaye artırımı sürecinde bedeli Şirketimizden olan alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhütü kapsamında satılmayan payları satın alması durumunda, Şirketimizin Arduş'a olan muaccel borçları Arduş'un sermaye artırımına bu suretle katılımı nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirketimizin Arduş dışındaki hissedarlarının yeni pay alma haklarını kullanması veya birincil piyasada yapılacak satış işlemleri sonucunda elde edilen fonlar da, öncelikle sermaye artış giderleri ve söz konusu tarihte varsa muaccel olan finansal ve diğer borçların ödenmesinde, kalan tutarlar ise, yukarıda belirtilen rüçhan hakkı kullanımları

OTERİ
AN
çidi İş Merkezi
köy-Beyoğlu/İST.
Tale:243 56 50

PERA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

004441

15 Eylül 2020

sonrası Ardus'a kalan bakiye borcumuzun ödenmesinde kullanılacaktır. Bu suretle Şirketimizin sermaye azaltımı ve sermaye yapımızın güçlendirilmesi amacı ile eş zamanlı olarak 35 milyon 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 raporumuzu yatırımcılarımızın bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Oğuz SATICI

Yönetim Kurulu Üyesi

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Serdar KIRMAZ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili