

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİNE İLİŞKİN RAPOR

Flap Kongre Toplantı Hizmetleri Otomotiv ve Turizm A.Ş. (Flap Tur) olarak, kuruluş felsefemiz gereğince, sektörümüze yön veren lider kuruluşlardan birisi olma yolunda azim ve kararlılıkla faaliyetlerimizi yürüttük ve yürütmeye devam ediyoruz. 2012 yılında halka açılan Şirketimiz, son 5 yılda toplam varlıklarını %101 oranında büyüterek, 104 milyon TL'ye, toplam öz kaynaklarını ise %165 oranında büyüterek 73 milyon TL'ye yükseltmiştir. Söz konusu özkaynak büyümesi yıllık ortalama %21,5'lik bir büyümeyi göstermektedir.

Bu büyümede en önemli katkı hiç kuşkusuz, Flap Tur yönetiminin gerek finansman gerekse yatırım kararlarında zamanında, doğru ve isabetli tercihler yapmasındadır. Bu kararlardan birisi ve belki de en önemlisi, Beyaz Filo Oto Kiralama A.Ş.'ye (Beyaz) iştirak ve Beyaz'ın doğru bir zamanlama ile filo kiralama hizmetlerinde daralmaya giderek, kiralama hizmetleri sırasında elde ettiği tecrübe ve bağlantılarını hem birinci el hem de ikinci el otomobil satışlarına taşıması olmuştur. Borsa İstanbul Ana Pazarda işlem gören Beyaz hisselerimizin değeri 180 milyon TL'yi geçmiştir.

Pandemi Sürecinin Faaliyet Gösterdiğimiz Sektöre ve Şirketimize Etkileri:

Tüm Dünya'yı etkileyen Covid-19 salgını (Pandemi), ülkemizde de sosyal, ticari ve ekonomik hayatı olumsuz etkilemiştir. Özellikle faaliyet gösterdiğimiz sektörde, iptal edilen veya ertelenen organizasyonlar sebebiyle ciddi gelir kayıpları meydana gelmiştir. 2020 yılına ilişkin olarak yaşanan iptal ve ertelemeler hakkında 01.06.2020 tarihli özel durum açıklamamız ile kamuya bilgi verilmiş, ayrıca finansal tablolarımız ile birlikte açıklanan ara dönem faaliyet raporlarında da gerekli açıklamalar yapılmıştır.

2020 yılında yaşanan organizasyon iptallerinin etkileri finansal tablolarımıza yansımaya başlamıştır. 30.10.2020 tarihinde kamuya açıklanan 30.09.2020 tarihli 9 aylık finansal tablolarımızda da bu durum açıkça görülmektedir. Toplam satış hasılatımız bir önceki yılın aynı dönemine göre % 85 oranında azalarak 17,8 milyon TL'den 2,5 milyon TL'ye düşmüştür. Yine aynı dönemde bir önceki yıl esas faaliyet karı elde edilmesine rağmen, bu yıl 4,5 milyon TL esas faaliyet zararı oluşmuştur.

Diğer taraftan, Pandemi süreci ile birlikte dijital araçların ve internetin kullanımı yaygınlaşmış, kongre turizmi ve organizasyonu sektöründe yapısal değişikliklere sebep olmaya başlamıştır. Pandemi ile birlikte, organizasyonların dijital ortama kayması başlangıçta bir zorunluluk olarak ortaya çıksa da, bu yöntemin ileride gönüllü ve belki de ilk tercih olacağı ve gelecekte hayat normale döndüğünde dahi, dijital ağlar üzerinde yapılan bu tür organizasyonların sektör içindeki ağırlığını çok büyük hızla artıracaklarını öngörmekteyiz. İnsanların bir araya gelmesi şeklinde yapılan geleneksel kongre-toplantı turizmi, yerini dijital bir araya gelişlere bıraktıkça, bu tür organizasyonların gelir yaratma potansiyelinin de kaçınılmaz olarak düşeceğini tahmin etmekteyiz.

Pandemi süreci ve yaşananlar, Şirketimiz Riskin Erken Saptanması Komitesinin 2020 yılı toplantılarında da temel gündem maddesi olmuştur. Komite toplantılarında, 20 Mart 2020 tarihli Cumhurbaşkanlığı Genelgesine istinaden ulusal ve uluslararası düzeyde açık veya kapalı alanlarda düzenlenecek her türlü bilimsel, kültürel, sanatsal ve benzeri toplantılar ertelenmiş olması sebebiyle Şirketimizin düzenleyeceği organizasyonlara olumsuz sonuçları olabileceği, bu olumsuz sonuçları gidermek veya en aza indirmek amacıyla, acil olarak iş sahipleri ile görüşülerek, toplantıların iptal edilmeksizin ileri bir tarihe ertelenmesi opsiyonları, dijital ortamda yapılabilirliği gibi konuların

değerlendirilmesi ve bu amaçla gerekli teknolojik alt yapı hazırlıklarının hızlı yapılması gibi önerilerde bulunulmuştur.

Gerek Komite'nin tavsiyeleri gerekse şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonucunda hem Pandemi sürecinde yapılamayan organizasyonları dijital ortama taşıyabilmek hem de şirketimizi geleceğe hazırlamak adına aşağıdaki tedbirler alınmış ve bu kapsamda yine aşağıda bilgisi verilen dijital organizasyonlar yapılmıştır:

- Konuşmacıların ve katılımcıların tamamının fiziksel olarak bir araya gelmesine gerek olmadan çok salonlu (eş zamanlı 14 salona kadar) simultane tercüme imkanı sunan ve sponsor firmaların sanal stant alanları ile katılım sağlayarak tanıtımlarını da yapabildiği bir platform geliştirilmiştir.
- Geliştirilen platform kesintisiz yayın yapacak şekilde dağıtık yapı prensibi ile tasarlanmış, sistemin birleşenleri birden çok lokasyonda yedeklenerek azami sunum güvenliği sağlanmıştır.
- Platformun üzerine inşaa edildiği servisler % 99,99 kesintisiz çalışma hizmeti veren servis sağlayıcılardan seçilmiş olup ertelenen veya planlanan 2020 kongrelerimiz süratle bu platforma taşınmış, 9 adedi ulusal kongre niteliğinde geniş kapsamlı olmak üzere toplamda 51 etkinlik sanal olarak bu platformda hatasız olarak başarı ile gerçekleştirilmiştir.
- Planlı organizasyonlarımız dışında bahsi geçen alt yapı ağırlıklı olarak müşterimiz konumundaki sivil toplum örgütleri ve ilaç endüstrisinin pandemi sürecindeki iletişim ve eğitim ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılmış olup, bu kapsamda yüzlerce irili ufaklı on line toplantı gerçekleştirilmiştir.
- Pandemi etkilerinin 2021 yılının son çeyreğine kadar farklı başlıklarda kongre organizasyonlarına yapısal anlamda farklılıklar getireceği öngörüsü ve önümüzdeki yıllarda hibrit organizasyonların (fiziki ve online organizasyonun bir arada uygulandığı) hayatımıza gireceğini de düşünerek, iş süreçlerimizi kendi geliştirdiğimiz ve sürekli yenilediğimiz yazılım ve donanım platformları ile yönetmek üzere planlamalar yapılmaktadır.

Kongre-Toplantı Turizmi Sektöründe Yaşanan Gelişmeler ve Düşen İş Hacmi:

Ana faaliyet konumuz olan Kongre Turizmi alanında artan rekabet koşulları, sektöre giren yeni oyuncuların fiyatları, satış gelirlerini ve kar marjlarını aşağı çekmesi ve son olarak da Pandemi süreci şirketimizin kongre-toplantı turizmi sektöründeki faaliyetlerinin, eski karlılığını sürdüremeyeceğini göstermektedir. Şirketimizin 2017 yılı cirosu 122,4 milyon TL iken, 2018 yılında 66,1 milyon TL'ye, 2019 yılında 46,5 milyon TL'ye ve son olarak 30.09.2020 tarihi itibarıyla da yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere 2,5 milyon TL'ye düşmüştür. Son dönem yaşanan düşüşte Pandemi sürecinin etkisi olsa da, son 3 yıldır genel trendin düşüş yönünde olduğu da açıkça görülmektedir. Bu nedenle Şirketimizin tekrar yüksek ciro ve karlılıklara ulaşması için yeni faaliyet kollarına yönelmesi, bir anlamda faaliyet çeşitlendirmesi ve bunun için de yatırım yapması kaçınılmaz olarak ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarak da Şirket yönetimiz son birkaç yıldır, yeni faaliyet alanları arayışı içerisine girmiştir.

Yeni Faaliyet Alanları ve Yatırım İmkanları:

Flap Tur ve üst yönetimi olarak; faaliyet gösterdiğimiz tüm sektörlerde elde ettiğimiz bilgi, tecrübe ve iş bağlantılarını başka alanlarda da değerlendirmek ve yakalamış olduğumuz hızlı ve düzenli büyümeyi devam ettirmek arzusundayız. Bu amaçla, mevcut bilgi birikimimize ve tecrübemize uygun olacağını değerlendirdiğimiz başta turizm ve gayrimenkul sektörü olmak üzere farklı yatırım alternatifleri araştırılmaktadır.

Turizm Sektörüne Yönelik Yatırım Planlarımız:

Turizm alanındaki arayışlarımız, Flap Tour'un faaliyetleri ile birlikte sinerji yakalaması amacıyla özellikle otel işletmeciliği faaliyetlerine yönelmiştir. Bu kapsamda bu yıl yaşanan pandemi nedeni ile sezonun çok uzun bir bölümü kapalı kalan ve uğradıkları ciro kaybı nedeni ile nakit akımı bozulan Antalya Mavavgat – Tekirova arasında bulunan bölgede inşa edilmiş özellikle 5 yıldızlı bir çok otel için alım fırsatları ortaya çıkmaya başlamıştır.

Şehir otelciliği seçeneğinde ise ülkemizde henüz yaygınlaşmayan ancak özellikle batı ülkelerinde son yıllarda düşük işletme maliyeti ve uzun dönem oda pazarlama avantajı nedeni ile yatırımcıların tercih ettiği, kullanıcıların ise fiyat avantajı nedeni ile yoğun ilgi gösterdiği "Serviced Apartment" temizlik, yönetim, güvenlik servisi verilen uzun dönem süit ya da küçük daire kiralama konsepti de üzerinde çalıştığımız bir başka seçenektir.

Otel işletmeciliğinin yanı sıra marina işletmeciliği, tur hizmetleri vb alanlarda da araştırmalarımız devam etmektedir. Bu kapsamda Dünya yatçılık pazarının %75 ine sahip Akdeniz çanağında bulunan ülkemiz, ılımlı rüzgar seviyesi, uzun sezon ve korunaklı koylara sahip oluşu nedeni ile her geçen gün talep artışı yaşamakta, Türkiye limanlarına gelen yatların % 68,5 'lik kısmı Muğla ilindeki marinaları tercih etmektedir.

Bu amaçla, Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'ye ait Güllük Liman Sahası Özelleştirme işi ile ilgili Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından 260 yat kapasiteli bir yat limanı yaptırılarak yer üstü ve deniz üstü yapılarının işletme hakkının 49 yıl süre ile verilmesi yöntemi ile açılan ihaleye ilişkin ihale evrakları satın alınmış, 2017 yılından bu yana takip ettiğimiz bu proje ile ilgili fizibilite, pazar araştırması, proje geliştirme gibi gerekli çalışmalar yapılmış ancak, Ağustos 2019'da yapmış olduğumuz bedelli sermaye artırım başvurusumuzun olumsuz sonuçlanması nedeniyle ihaleye katılamamıştır. Toplamda iki yıllık bir inşaat süresi ve 60.000.000.- TL tutarında yatırım gerektiren bu proje, Bodrum Milas havalimanına olağanüstü yakınlığı, Bodrum merkez ile olan kısa mesafesi, kuzey Yunan adalarına olan yakınlığı nedeni ile yat sahiplerinin öncelikli tercihi olacak bir yatırım fırsatı olarak tarafımızdan değerlendirilmiş, şirketimiz için sürdürülebilir, yüksek getirili, geliştirilmeye açık bir yatırım fırsatı olarak düşünülmüştür idi. Bahsi geçen özelleştirme ihalesi süreci 25/11/2020 tarihinde tamamlanmış ve 35.250.000.-TL bedelle bir başka istekliye ihale edilmiş ve yeterli finansman bulunamadığından söz konusu ihaleye teklif verilememiştir.

Aynı kapsamda Göcek bölgesinde yerleşik marinalar ve yakın zamanda özelleştirmesi yapılan tesislerin deniz üstü ve kara park alanlarının ortak yatırımlar ile kapasitelerinin artırılması yada bu tesislerin varlıklarının edinilerek işletilmesi yolunda piyasa araştırması ve ön görüşmelere de tarafımızca devam edilmektedir. Bu alanda yapılacak yatırımın devamında dünyada yine hızla gelişen Yelkenli yat ve katamaran kiralama sektöründe yatırım yapılmasının marina işletmeciliğinin yanında ek bir sinerji doğuracağı, bu sinerjinin maliyet ve operasyon kontrolünün yanısıra pazarlama kolaylığı nedeni ile kiralamada yüksek doluluk oranlarını sağlayacağını düşünmekteyiz.

Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetlerine İlişkin Planlarımız:

Diğer taraftan, Pandemi sürecinde insanların evlerinde daha fazla zaman geçirmesi, eğitim ve iş hayatının eve taşınması; gelişmiş sosyal yaşam alanlarına sahip ve teknolojik alt yapısı tamamlanmış yeni yaşam alanlarına olan talebi artırmaya başlamıştır. Ayrıca ülkemizin deprem kuşağında olması, mevcut konut stokunun büyük kısmının eski ve yeni düzenlemelere uygun olarak üretilmemiş olması, son yaşanan depremlerle birlikte artan farkındalığın da etkisiyle özellikle büyük şehirlerde kentsel dönüşümün hız kazanacağını göstermektedir. Tüm bu nedenlerle gayrimenkul sektörünün farklı bir konseptle ülkemizde tekrar canlanacağı ve özellikle güçlü sermaye yapısına sahip şirketlerin bu alanda öne çıkacağını düşünmekteyiz. Bu amaçla sermaye artırımının tamamlanması ile birlikte, turizm sektörüne ilave olarak gayrimenkul projelerine yatırım yapılması da planlanmaktadır.

Pandemi Süreci İle Birlikte Artan İşletme Sermayesi İhtiyacı:

Şirketimizin 30.09.2020 tarihli nakit akım tablosundan da görüleceği üzere, yılın ilk 9 ayında zarar elde edilmesi nakit akışını ciddi ölçüde bozmuştur. Yılın kalanında da bu zararın kâra geçme olasılığının olmaması (iptal edilen organizasyonlar sebebiyle) nakit akışının daha da bozulacağını göstermektedir. İlk 9 ayda işletme faaliyetlerinden pozitif nakit akışı elde edilmesinin en önemli sebebi kısa vadeli varlıklardaki (özellikle alacaklardaki) azalışlar ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışlardır. Bu değişim sebebiyle 2019 yıl sonunda 26,2 milyon TL olan net işletme sermayemiz, 30.09.2020 itibarıyla 8,2 milyon TL azalarak 18,1 milyon TL olmuştur. Bu değişimin en önemli sebebi Pandemi nedeniyle ertelenen veya iptal edilen organizasyonlardır. Pandeminin 2020 yılının sadece ilk 9 ayında işletme sermayemizde meydana getirdiği olumsuz etki bu kadar olup, bundan sonraki süreçte meydana getireceği aşındırmanın rahatlıkla 15 milyon TL'yi bulacağı tahmin edilmektedir.

Diğer taraftan 30.06.2020 tarihli finansal tablolarımıza bağımsız denetim firması tarafından şartlı görüş verilmesine sebep olan Türkiye Organ Nakli Vakfı ile ZED Tanıtım Organizasyon Ltd. Şti'den olan alacakların (her iki alacak için de yasal yollar sonuna kadar kullanılmasına rağmen) tahsil hızının düşük olması da mevcut kısa vadeli varlıklarımızın kalitesini düşürmekte ve işletme sermayemizi zayıflatmaktadır.

Pandeminin etkilerinin yukarıda ifade ettiğimiz gibi yakında ortadan kalkması mümkün olmadığı için, bunun üzerine bir de kredi ödemelerinin nakit çıkışına sebep olacağı düşünüldüğünde, işletme sermayesine olan ihtiyaç çok daha fazla olmaktadır. Bu nedenle nakit sermaye artırımı ve elde edilen fonların bir kısmının Flap Tur'un işletme sermayesi ihtiyacı için kullanılması finansal bir zorunluluktur.

Güçlü Sermaye Yapısının Şirketimize Sağlayacağı Fayda:

Yapmış olduğumuz görüşmeler, gerek kredi ile finansman imkânlarının daralması ve finansman maliyetlerinin yüksekliği, gerekse özkaynak finansmanının sağlayacağı yüksek pazarlık gücü ve kredibilite ile, söz konusu yatırım arayışlarımıza hazır ve yüksek özkaynak yapısı ile devam etmenin daha avantajlı olacağını göstermiştir. Özellikle 2019 yılında yapılan sermaye artırım başvurusumuzun reddedilmesi, sermaye yapımızı sağlama almadan sadece dış kaynakla başlayacağımız yeni bir yatırımın, şirketimizi finansal olarak çok daha zor bir duruma sokabileceğini değerlendirmekteyiz. Bu nedenle, yapacağımız satın alma görüşmelerinde pazarlık gücümüzü artırmak ve daha hızlı hareket edebilmek amacıyla, Şirketimizi bağlayıcı nitelikte herhangi bir yatırım anlaşması yapılmadan önce nakit sermaye artırımının yapılmasına karar verilmiştir.

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri:

Yapılması planlanan %200 oranındaki nakit sermaye artırımı sırasında ortaklarımızın yeni pay alma hakları sınırlandırılmayacaktır ve yeni pay alma hakları nominal değerden (1,00 TL) kullanılacaktır. Düzeltilmiş pay fiyatının 3,03 TL'nin üzerinde (01.02.2021 tarihli açılış fiyatı olan 7,11 TL'ye göre 3,03 TL) olacağı ve 1 TL'den kullanılacak yeni pay alma haklarını tüm ortaklarımızın kullanacağı değerlendirilmektedir. Bu nedenle sermaye artırımı ile 62.500.000 TL'lik fonun toplanması, sermaye artırımını nedeniyle katlanılacak 291.875 TL maliyet (ayrıntılar bilgi izahnamede yer almaktadır) sonrasında kalan 62.208.125 TL tutarındaki fonun planlanan kullanım yerleri aşağıdaki gibidir:

A) 5.008.125 TL'lik kısmının mevcut banka kredilerinin anapara ve faiz ödemelerinin bir kısmında kullanılması planlanmaktadır. Ayrıntılar şu şekildedir:

- ✓ Fikirtepe'de yer alan gayrimenkullerin satın alınması için kullanılan kredinin 2021 Ocak sonu itibarıyla toplam 11,919 milyon TL ana para borcu bulunmaktadır. Sermaye artırımından elde edilecek fon ile söz konusu kredi kapatılmayacak (kredinin maliyeti bugünkü koşullara göre oldukça düşük), sadece Pandemi ve daralan iş hacim sebebiyle karşılaştığımız nakit sıkışıklığının aşılması amacıyla belirli bir dönemdeki ödemelerin elde edilen bu fondan yapılması düşünülmektedir. Söz konusu kredinin aylık ödeme tutarı 291.177,50 TL (anapara+faiz) olup, ödemeler Mayıs 2025'te sona ermektedir. Sermaye artırımından gelecek fonun 4.076.485 TL'lik kısmı ile söz konusu kredinin 14 taksidinin ödenmesi planlanmaktadır. Bu 14 taksit dışında söz konusu krediden geriye 10.773.568 TL'lik ana para ve faiz ödemesi kalmaktadır.
- ✓ Ayrıca son taksidi Eylül 2022 olan 2.000.000 TL'lik işletme kredisinin 14 taksidinin de (yukarıda işletme sermayesi ihtiyacı bölümünde açıkladığımız gibi, Pandemi süreci sebebiyle olağan faaliyetlerimizden yeterli nakit üretilmemeyebileceği dikkate alınarak - toplam 931.640 TL) sermaye artırımından gelecek fon ile ödenmesi planlanmaktadır.

B) Sermaye artırımından elde edilecek fonun 40.000.000 TL'lik kısmının faaliyet konumuzun çeşitlendirilmesi amacıyla yapılacak yeni yatırımların finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Yeni faaliyet konusu ve yatırım imkanları yukarıda açıklamaya çalıştığımız çerçevede araştırılmakta olup, bu tutarın hangi yatırımlarda kullanılacağına ilişkin daha fazla ayrıntı bu aşamada kesinlik kazanmamış olup, ilerleyen zamanda yeni gelişmelerin olması halinde yapılacak özel durum açıklamaları ile ortaklarımız bilgilendirilecektir.

- C)** Kalan yaklaşık 17.200.000 TL'nin ise gerek yeni yatırımların gerekse mevcut devam eden faaliyetlerimizin işletme sermayesi ihtiyaçlarında kullanılması planlanmaktadır. Şirketimizin faaliyetlerimizin çeşitlendirilmesi stratejisi kapsamında yeni yatırımların türüne ve ilk yatırım tutarının büyüklüğüne göre ihtiyaç duyulacak işletme sermayesi miktarı farklılık gösterebilecektir. Bu nedenle daha fazla detay bu aşamada mevcut değildir.
- D)** Kredi taksitlerinin vadesi gelene, yeni yatırımlar kesinleşene, bu konuda uygun satın almalar yapılana ve işletme sermayesi olarak kullanılana kadar geçecek sürede, sermaye artırımından gelecek fonlar devlet tahvili, hazine bonosu, özel sektör borçlanma araçları, banka mevduatı vb yatırım araçlarında değerlendirilecek ve faiz geliri elde edilecektir. Sermaye Piyasası Mevzuatının emrettiği şekilde Pay Tebliğinin 33'üncü maddesi uyarınca sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin özel durum açıklamaları da zamanında yapılacak, hem ortaklarımızın bilgisine hem de SPK'nın incelemesine sunulacaktır.
- E)** Diğer taraftan, yukarıda ifade etmiş olduğumuz üzere Fikirtepe Gayrimenkul projesine ilişkin olarak 11,3 milyon TL'lik ödemenin de Mayıs 2025'e kadar yapılması gerekmektedir. Kârlı ve makul bir yatırım alternatifinin kısa zamanda ortaya çıkmaması ve işletme sermayesi olarak kullanımına ihtiyaç kalmaması durumunda da sermaye artırımından elde edilecek fon banka kredilerinin ödenmesi amacıyla da kullanılabilir.

Saygılarımızla.