

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI SERMAYENİN AZALTIMINA İLİŞKİN
YÖNETİM KURULU RAPORU**

19/06/2020

I. RAPORUN ÇERÇEVESİ

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 22/6/2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesinin 11'inci fıkrasının (c) alt bendi "Sermayenin azaltılmasının nedenlerine, sermaye azaltımının hangi esaslar çerçevesinde yapılacağına, söz konusu azaltımın ortaklık malvarlığında herhangi bir eksilmeye yol açmayacağına ve ortaklığa sağlayacağı faydalara ilişkin olarak yönetim kurulunca hazırlanacak raporun en geç sermaye azaltımının görüşüleceği genel kurul toplantısına ilişkin gündemle birlikte ortaklara duyurulması, ortaklık merkezinde ortakların incelemesine hazır bulundurulması ve bu raporun genel kurulca onaylanması zorunludur" ve Türk Ticaret Kanunu'nun 473. maddesinin 1. fıkrası "Bir anonim şirket sermayesini azaltarak, azaltılan kısmın yerine geçmek üzere bedelleri tamamen ödenecek yeni paylar çıkarmıyorsa, genel kurul, esas sözleşmenin gerektiği şekilde değiştirilmesini karara bağlar. Genel kurul toplantısına ilişkin çağrı ilanlarında, mektuplarda ve internet sitesi bildiriminde, sermaye azaltılmasına gidilmesinin sebepleri ile azaltmanın amacı ve azaltılanın ne şekilde yapılacağı ayrıntılı bir şekilde ve hesap verme ilkelerine uygun olarak açıklanır. Ayrıca yönetim kurulu bu hususları içeren bir raporu genel kurula sunar, genel kurulca onaylanmış rapor tescil ve ilan edilir" hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

II. SERMAYE AZALTIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU KARARI

Şirket yönetim kurulu, 12 Mayıs 2020 tarih ve 277 No'lu ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 No'lu Yönetim Kurulu Kararlarında özetle,

Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019 tarihli yıllık finansal tablolarında yer alan 31.638.006 TL tutarındaki geçmiş yıl zararları tutarındaki bilanço açığının 29.100.000 TL'lik kısmının sermayenin azaltılması ve eşanlı sermaye artırımı yoluyla kapatılmasını teminen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesi kapsamında;

- 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 olan çıkarılmış sermayenin, 89.100.000 TL'den 60.000.000 TL'ye azaltılmasına ve azaltılan tutarın geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesi, eş anlı olarak 35.000.000 TL %58,33333 oranında sermaye artırımı yapılarak, çıkarılmış sermayemizin tamamı nakden karşılanmak üzere 95.000.000 TL'ye artırılmasına,
- Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ticaret Sicili Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uyarınca, sermayenin azaltılmasının nedenleri, azaltmanın amacı ve azaltmanın hangi esaslar çerçevesinde yapılacağını gösterir ve söz konusu azaltımın Şirket malvarlığında herhangi bir eksilmeye yol açmayacağına ve Şirkete sağladığı faydalara ilişkin rapor hazırlanarak başvuru kapsamında değerlendirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmesine;
- Sermaye azaltımına ilişkin alınacak genel kurul onayını takiben, sermaye azaltımının Şirketin geçmiş yıllar zararlarının Şirketin sermayesinden mahsup edilmesi suretiyle yapılacak olması ve Şirket bünyesinden herhangi bir nakit, fon veya varlık çıkışı olmayacağı, öz varlık değerinde azalma olmayacağı göz önüne alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 474'üncü maddesi

A. Rıza D. Çiğdem

Ali

Şeyda

Şeyda

birinci ve ikinci fıkrası hükmü uyarınca alacaklılara yapılacak çağrıdan ve bunların haklarının ödenmesinden veya teminat altına alınmasından vazgeçilmesine;

- Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmaması ve yeni pay alma haklarının nominal değerden kullanılmasına;
- Arttırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet payın hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;
- Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesi, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;
- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatın aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine;
- Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında satılmasını takiben kalan paylar olması halinde söz konusu payların Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından satın alınacağının taahhüt edilmesine;
- Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılması ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına;
- Yukarıdaki maddeler ile ilgili yasal gereklilikler ve Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin ekli tadil tasarımda belirtilen şekilde değiştirilerek konunun yapılacak Genel Kurulda görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına (Ek-1: Esas Sözleşme Tadil Metni);
- Çıkarılmış sermayenin 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 95.000.000 TL'ye artırılması için gerekli izin ve şirket esas sözleşme maddesinin yeni şekline uygun görüşün alınması hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması;
- Sermaye azaltımı ve eşanlı sermaye artırımını işlemleri kapsamında Global Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili aracı kurum olarak belirlenmesine;
- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması ve gerekli ön izinlerin alınmasını takiben, sermaye azaltımı ve artırımını ve esas sözleşme değişiklik teklifinin Genel Kurul'un tasvibine sunulmasına ve işbu sermaye azaltım ve eşanlı sermaye artırım işlemleri kapsamında gerekli diğer tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar vermiştir.

III. YAPILACAK SERMAYE ARTIRIMININ NEDENLERİ

Şirketin 2019 yılı dönem zararı ve geçmiş yıl zararlarının etkisiyle sermaye kaybının artması ve Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören Şirket paylarının Borsa Pay Piyasası fiyatının nominal değerine yakın seyretmesi; bu koşullar nedeniyle halka açık kısımdaki paylara sahip ortakların nakit sermaye artırımlarına katılımının düşük kalması ve bu durumun gelecekte Şirket'in halka açıklık oranını olumsuz etkileme riskinin ortaya çıkması, mevcut yapının şirkete nakit girişi sağlayacak ve/veya

finansman yükünü azaltacak yeni nakdi sermaye artırımlarına imkan vermemesi, ve yeni yatırımların uzun vadeli finansmanı için gereken özkaynak yapısına olanak tanımaması sermaye azaltımını zorunlu kılmıştır.

Sermaye azaltımı ve ardından eşanlı olarak 35.000.000,-TL tutarında bir sermaye artırımı yapılacak ve bu işlem sonunda gerek pay sahiplerinin hakları ve gerekse Şirketimizin mali durumu layıkıyla korunacak ve gelişmesi yönünde önemli bir adım atılmış olacaktır. Bu işlem ile Şirketimiz herhangi bir zarara uğramayacağı gibi alacaklıların da hakkı zedelenmeyecektir.

Sermaye azaltımı ve eşzamanlı sermaye artırımı işleminden elde edilecek kaynakların diğer bir bölümü ise, Şirketimizin mevcut kısa vadeli borçlarının yatırım faaliyetleri paralelinde yeniden yapılandırılmasının yanı sıra işletme sermayesini desteklemek amacıyla kullanılacaktır. Kısa vadeli borçların yeniden yapılandırılması, şirketin öngördüğü yatırımların daha yüksek bir ivme ile gerçekleştirilmesinin önünü açacaktır.

Şirketimizin 31.12.2019 tarihli mali tablolarına göre 31.638.006,-TL geçmiş yıl zararı bulunmaktadır. Bilanço zararı oranında planlanan sermaye azaltımıyla, Şirketimizin mali tablolarında ortaya çıkan bu zararın çok büyük ölçüde ortadan kaldırılması ve şirket bilançosunun güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu işlemde her bir pay sahibi hesabından düşülecek bakiye için aşağı yuvarlama yöntemi uygulanacaktır. Böylece nakit veya varlık çıkışı söz konusu olmayacak şekilde geçmiş yıl zararları kalemi içerisinde 29.100.000,-TL tutarında sermaye azaltımı yapılması ve eş zamanlı olarak 35.000.000,-TL tutarında sermaye artırımı yapılması planlanmaktadır. Bu şekilde, hem özvarlık değerinde hiçbir değişiklik olmayacak hem de şirketin mali durumunun gelişmesi ve sermaye yeterliliğinin iyileşmesi yönünde önemli bir adım atılmış olacaktır. Gerçekleştirilmesi planlanan nakit sermaye artırımı yoluyla, Şirketin finansal rasyoları iyileştirilmek suretiyle yeni projelere girmesindeki engel aşılarak yeterlilik sağlanmış olacaktır. Aynı zamanda Şirketin mali yapısı güçlendirilerek başta finansman maliyetlerinin aşağı çekilmesi sayesinde sağlıklı operasyonel nakit yaratılmasının önünü açarak paydaşlara kar dağıtımı yapılmasına olanak sağlayacaktır.

Sermaye azaltımına ilişkin alınacak genel kurul onayını takiben, sermaye azaltımının şirketin geçmiş yıllar zararlarının şirketin ödenmiş sermayesinden mahsup edilmesi suretiyle yapılacak olması ve şirket bünyesinden herhangi bir nakit, fon veya varlık çıkışı olmayacağı, öz varlık değerinde hiçbir değişiklik olmayacağı göz önüne alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun TTK'nın 474'üncü maddesi birinci ve ikinci fıkrası hükmü uyarınca alacaklılara yapılacak çağrıdan ve bunların haklarının ödenmesinden veya teminat altına alınmasından vazgeçilmesi uygun olacaktır. Bu nedenle, Şirketin sermayesinin, işbu rapor çerçevesinde belirtilmiş olan hususlar dahilinde tenzil edilmesinin uygun olacağı kanaatini taşıdığımızdan, bu durumda Sayın Genel Kurul'un takdirine sunma zarureti hasıl olmuştur.

Sermaye azaltımı ve eşzamanlı artırımı işlemiyle, PEGYO hisse fiyatının nominal değer üzerinde istikrar kazanması için gereken sağlıklı finansal altyapı inşa edilmiş olacaktır. Böylece, Şirketimizin önümüzdeki dönemlerde faaliyet karı yaratacak yeni yatırımlara (Denizli Sümerpark AVM yenileme yatırımı, 2. Ofis Blokları inşaatı yatırımı gibi) banka kredisi temin edebilmesi için de daha uygun bir mali zemin tesis edilmiş olacaktır. Ayrıca, Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecek pay satışları sonucu fazla nakdin oluşması halinde, bu ilave fonun işletme sermayesi olarak ve yukarıda bahsi geçen yeni yatırımlarda kullanılması da mümkün olabilecektir ve bu şekilde faaliyet karı yaratacak yatırımların finansmanı iç kaynaklardan sağlanabilecektir.

Mingel Uzun

Ali

Fergan Sencel

S

Bu çerçevede, söz konusu işlemler öncesi ve sonrası Şirketimizin ortaklık yapısını, özkaynak yapısını, ayrıca sermaye artırımı işlemi sonrası ortaklık yapısını, özkaynak yapısını içeren tablolar da bu gerekçelerimizin haklılığını anlaşılır kılmak için işbu Raporun İV. bölümünde değerlendirmelerinize sunulmaktadır.

IV. YAPILACAK SERMAYE AZALTIMININ ESASLARI

- i. Sermaye azaltımında esas alınan finansal tablo dönemi ile bu dönemdeki bilanço açığı ve sermaye azaltım tutarı:

Sermaye artırımına esas finansal tablo dönemi olan 31.12.2019 (söz konusu finansal tablolar için KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olumlu görüş vermiştir) itibarıyla KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan finansal tablolarda 2019 yılı sonu geçmiş yıl zararları toplamı 31.638.006 TL, 2019 yılı dönem net zararı 8.202.160 TL'dir. Dönem net zararı ve geçmiş yıllar zarar toplamı 39.840.166 TL'dir.

	AZALTIM ÖNCESİ	AZALTIM SONRASI
ÖZKAYNAKLAR (TL)	81.969.421	81.969.421
Ödenmiş Sermaye	89.100.000	60.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri	117.345	117.345
Değer Artış Fonları	32,592,242	32,592,242
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	31,638,006	2,538,006
Net Dönem Zararı (-)	8.202.160	8.202.160

SPK'nın 10.04.2014 tarih ve 11/352 sayılı ilke kararı kapsamında, 31.12.2019 tarihi itibarıyla sermaye kaybımız aşağıdaki formül uygulanarak % 9.21 olarak hesaplanmıştır. Yapılacak sermaye artırımı işlemi sonucunda Şirketimizin 31.12.2019 tarihli mali tabloları esas alınarak oluşacak yeni özkaynak yapısı yukarıdaki şekilde olacak, sermaye kaybı ise kalmayacaktır.

[{(Sermaye+Kanuni Yedek Akçeler) – Özkaynaklar}/(Sermaye+Kanuni Yedek Akçeler)]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

SPK'nın VII-128.1 Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesinin birinci bendine uygun olarak; Pera GYO AŞ'nin sermaye azaltım kararının açıklandığı 12 Mayıs 2020 tarihinden önceki 30 gün içerisinde bersada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalaması 0,8059 TL olup, nominal değer altındadır. Aynı madde hükmüne uygun olarak; hesaplanacak payların düzeltilmiş borsa fiyatının da payların nominal değerinin yüzde yirmisini aşmayacağı görülmektedir.

ii. Sermaye azaltımı yöntemi ve azaltılan tutarın şirket sermayesine oranı

Şirket'in 89.100.000 TL. olan sermayesi tamamı nakit olarak ödenen sermayeden karşılanmak üzere 29.100.000 TL. azaltılarak, 60.000.000 TL'ye düşürülecek, azaltılan tutarın geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesi, eş anlı olarak 35.000.000 TL %58,33333 oranında sermaye artırımını yapılarak, çıkarılmış sermayemizin tamamı nakden karşılanmak üzere 95.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Şirket paylarının 1 Kuruş olan nominal değeri aynı kalacaktır. Yapılacak sermaye azaltımında payların iptal edilmesi (pay sayısının azaltılması) yöntemi benimsenmiş olup, iptale konu payların Şirketimizin sermaye azaltımı öncesi 89.100.000 TL'lik sermayesi içindeki payı %32,65993'tür. Diğer bir deyişle, bu işlem ile birlikte 100 adet paydan 67,34007 adet pay korunarak ve 32,65993 adet pay iptal edilerek sermaye azaltımı işlemi yapılacaktır. Yapılacak eşanlı sermaye azaltımı ve artırımını işlemleri sonucunda Şirketimizin 31.12.2019 tarihli mali tabloları esas alınarak oluşacak yeni özkaynak yapısı aşağıdaki şekilde olacak, sermaye kaybı ise kalmayacaktır.

	AZALTIM ve ARTIRIM SONRASI
ÖZKAYNAKLAR (TL)	116,969,421
Ödenmiş Sermaye	95,000,000
Hisse Senedi İhraç Primleri	117,345
Değer Artış Fonları	32,592,242
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	2,528,006
Net Dönem Zararı (-)	8,202,160

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/				
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)

A. Rıza Uygur *Kül* *Şeyda Bursal*

ARDUS GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	5.500.435,3 1	6,17	5.500.435,31	6,17
Diğer	83.599.564, 69	93,83	83.599.564,6 9	93,83
TOPLAM	89.100.000	100	89.100.000	100

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Global Yatırım Holding Anonim Şirketi	5.500.435,31	6,17	5.500.435,31	6,17

V. YAPILACAK SERMAYE ARTIRIMININ ŞİRKETİMİZE SAĞLAYACAĞI FAYDALAR

Sermaye azaltımı ve eşzamanlı artırımı işleminden elde edilecek kaynaklar, Şirketimizin hissedarımız Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne olan mevcut kısa vadeli borçlarının ödenmesinin yanı sıra işletme sermayesini desteklemek amacıyla kullanılacaktır. Kısa vadeli borçların yeniden yapılandırılması, şirketin öngördüğü yatırımların daha yüksek bir ivme ile gerçekleştirilmesinin önünü açacaktır.

Yukarıda belirtilen nedenler ile yapılacak sermaye azaltımı ile eş zamanlı olarak yapılacak sermaye artırımında, pay sahiplerinin haklarına zarar gelmemesi ve Şirketimizin portföyünde yer alan mevcut gayrimenkul projelerine ilaveten gelecekte geliştirilecek projeler neticesinde büyüme ve karlılıktan mümkün olan en yüksek seviyede faydalanmaları temel hedeftir.

Bu işlemin başarıyla tamamlanması sonucunda, işlemin bizzat kendisi herhangi bir şekilde fon çıkışı gerektirmediği için, Şirketin malvarlığı değerleri veya sahip olduğu haklarına hanel gelmeyecek, Şirketin bizzat kendisinin veya Şirket ortaklarına veya Şirketin herhangi bir alacaklısının herhangi bir şekilde zarara uğramaları asla söz konusu olmayacaktır.

Bilgilerinize sunarız.

(İmza) *(İmza)* *(İmza)*

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül BENSEL

Yönetim Kurulu Başkanı



M.Kerem ESER

Yönetim Kurulu Üyesi

Faruk Rüyal ERGÜL

Yönetim Kurulu Üyesi



Serdar KIRMAZ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Oğuz SATICI

Yönetim Kurulu Üyesi

