

## SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİNE İLİŞKİN RAPOR

Flap Kongre Toplantı Hizmetleri Otomotiv ve Turizm A.Ş. (Flap Tour) 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 Tour 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 networkü hem birinci el hem de ikinci el otomobil satışlarına taşıması olmuştur. Borsa İstanbul Alt Pazarda işlem gören Beyaz hisselerimizin Borsa değeri 180 milyon TL'yi geçmiştir.

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 yılında yaşanan ciro kayıplarının etkileri finansal tablolarımıza yansımaya başlamıştır. ABD ve Avrupa'da ikinci dalganın görülmeye başlaması ve aşı çalışmalarının da hem beklendiği hızda gitmemesi, hem de aşılamanın etkilerinin hemen görülemeyecek olması nedeniyle, Pandeminin özellikle faaliyet gösterdiğimiz sektörde etkilerini birkaç yıl daha hissettireceği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, Pandemi süreci ile birlikte dijital araçların ve internetin kullanımı yaygınlaşmış, kongre turizmi ve organizasyonu sektöründe yapısal değişikliklere sebep olmuştur. Pandemi ile birlikte, organizasyonların dijital ortama kayması başlangıçta bir zorunluluk olarak ortaya çıksa da, bu yöntemin ileride gönüllü 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.

Flap Tour ve üst yönetimi olarak; faaliyet gösterdiğimiz tüm sektörlerde elde ettiğimiz bilgi, tecrübe ve networkü başka alanlarda da değerlendirmek ve yakalamış olduğumuz hızlı ve düzenli büyümeyi devam ettirmek arzusundayız. Bu amaçla bir süredir başta turizm ve gayrimenkul sektörü olmak üzere farklı yatırım alternatiflerini araştırmaktayız. 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 yada küçük daire kiralama konseptinde 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. Özellikle Pandemi sürecinin turizm sektöründe de varlık fiyatlarını düşürdüğü, pek çok işletmenin finansal olarak zorlandığı dikkate alındığında, içinde bulunulan sürecin yeni ve uygun maliyetli yatırım imkânlarını da beraberinde getireceğini düşünmekteyiz. Özelleştirmesi 2017 yılında yapıldıktan sonra iptal olan ve bu yıl kasım ayında özelleştirme teklifleri tekrar toplanan Bodrum Güllük yat limanı alt yapı , Mendirek ve üst yapı inşaatları ile ilgili fizibiliteler tarafımızca yapılmış, sözleşme imzalayacak firma ile yatırımcı/işletmeci ortak olunabilecek senaryolar hazırlanmıştır. 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 görüşmelerde 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.

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. Diğer taraftan 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.

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. Bu nedenle, yapacağımız satın alma görüşmelerinde pazarlık gücümüzü artırmak ve daha hızlı hareket edebilmek amacıyla, nakit sermaye artırımını yapılmasına karar vermiş bulunmaktayız.

Yapılması planlanan %200 oranındaki nakit sermaye artırımını ile 62.500.000 TL'lik bir fonun toplanması, sermaye artırımını nedeniyle katlanılacak yaklaşık 300.000 TL maliyet sonrasında kalan fonun;

- ✓ 5.000.000 TL'lik kısmının mevcut banka kredilerinin anapara ve faiz ödemelerinde kullanılması,
- ✓ 40.000.000 TL'lik kısmının farklı alanlarda yapmayı planladığımız yatırımlar ve satın almaların finansmanında kullanılması,
- ✓ 17.200.000 TL'lik kısmın ise gerek yeni yatırımların gerekse mevcut devam eden faaliyetlerimizin (Flap Tour ve Beyaz'ın) işletme sermayesi ihtiyaçlarında kullanılması,

Planlanmaktadır.

Saygılarımızla.