

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**İzahname**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 27.11.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılacak sermayesinin 89.100.000 TL'den 142.560.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 53.460.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulu tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.peragvy.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Global Menkul Değerler A.Ş.'nin www.global.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ilzama aracılık eden diğer yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özetle bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER		
Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa
1	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	5
2	ÖZET	7
3	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	25
4	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	26
5	RİSK FAKTÖRLERİ	31
6	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	37
7	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	39
8	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	44
9	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	44
10	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	49
11	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	55
12	EĞİTİM BİLGİLERİ	55
13	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	56
14	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	56
15	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	66
16	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	67
17	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	69
18	ANA PAY SAHİPLERİ	70
19	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	71
20	DİĞER BİLGİLER	74
21	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	78
22	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	79
23	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	89
24	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	95
25	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	105
26	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER	105
27	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	106
28	SULANMA ETKİSİ	109
29	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	111
30	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	111
31	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	119

31A	İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	119
31B	İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÖM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER	119
32	İNCELEMESYE AÇIK BELGELER	120
33	DİĞER HUSUSLAR	120
34	EKLER	121

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
Ardus Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Ardus Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirket
Bakanlık	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
Prof. Dr.	Profesör Doktor
EİKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
Global Yatırım Holding, Global Yatırım	Global Yatırım Holding Anonim Şirketi
Grup	Pera Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve müşterek yönetime tabi ortaklığının dahil olduğu şirketler grubu
GSYİİ	Gayri Sali Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	İ. Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İGDAŞ	İstanbul Gaz Dağıtım Sarayı ve Ticaret Anonim Şirketi
İ.İ.B.F.	İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KEP	Kayıtlı Elektronik Posta Adresi
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYBE	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
LTD. ŞTİ	Limited Şirketi
MBA	Master of Business Administration
Md.	Madde
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

MKS	Merkezi Kaydı Sistem
O.D.T.Ü.	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
PAB	Parlamentosu Araştırma Birlik
Pera GYO	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
REIDIN	Real Estate Investment & Development Information Network
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPK'n	Sermaye Piyasası Kanunu
TAAH.	Ticarüt
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKS	Tahiri A'm Kur Sayısı
T.A.Ş.	Türk Anonim Şirketi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TEK	Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standartları
URF	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
Vb.	Ve benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.



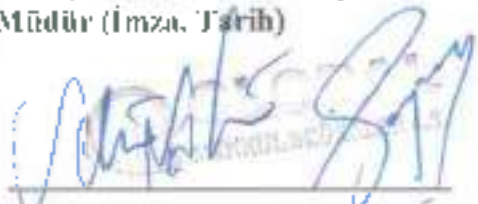
[Handwritten signature]

+

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEFEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
OĞUZ SATICI YÖNETİM KURULU BAŞKANI (İmza, Tarih)  PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SERDAR KIRMAZ YÖNETİM KURULU BAŞKAN V.K. (İmza, Tarih)	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arzu Aracılık Eden Global Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
GÜLŞEYMA DOĞANÇAY Genel Müdür (İmza, Tarih)  SELİM ŞAHİN Mali ve İdari İşler Grup Direktörü (İmza, Tarih)	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Ruşen Filizet Selamet Sorumlu Denetçi	30.06.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve stüdyo bağımsız denetim raporu 31.12.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Özkan Yıldırım Sorumlu Denetçi	31.12.2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu
Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Onur Kaymakbayraktar, Tayfun Kuru Sorumlu Değerleme Uzmanı	2019 dönemi gayrimenkul değerleme raporları 2018 dönemi gayrimenkul değerleme raporları
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Esra Başçınar Sorumlu Değerleme Uzmanı	2017 dönemi gayrimenkul değerleme raporları

(Handwritten signature)

2. ÖZET

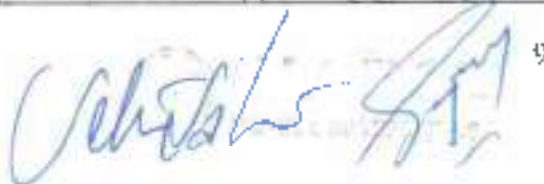
A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütünü olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yamulucu, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. İşletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Şirket anonim ortaklık statüsünde bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup T.C. Kanunlarına tabidir. Şirket Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde kurulmuş olup merkez adresi Rıhtım Caddesi No:51 Kaçıköy/İstanbul'dur.
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının	Şirketin ana faaliyet alanıdır. SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular doğrultusunda gayrimenkul portföyü oluşturmak ve portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerinin etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyumla yükümlüdür. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller: -Denizli İl, Merkezefendi İlçesi Sümer Mahallesi 6226 Ada 1 Parsel A Blokte yer alan Sumerpark AVM. - Aynı yerde SkyCity projesinde Birinci Blok'ta (B Blok) yer alan 23 adet bağımsız bölümler. - Aynı yerde Üzerinde SkyCity projesi İkinci Blok (C Blok) olarak inşaat edilecek projeye ilişkin arsa. - İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Galata Şarap İskelesi ve Kemankeş Mevki, 122 pafta, 80 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı, 207 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki, otu adet dükkan olan kargı hana ilişkin 31.01.2021 tarihine kadar geçerli kullanım hakkı bulunmaktadır. Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevcut çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYİH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYİH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYİH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYİH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur. GSYİH, 2020 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre artış gösterirken, 2020 yılının ikinci çeyreğinde düşmesinin ardından yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7'lik bir artışla yeniden yükselişe geçmiştir. İnşaat sektörü 2019 yılında %8,6 küçülmüştü. 2020 yılında birinci çeyrekte %1,5, ikinci çeyrekte ise %2,7 oranında küçülme yaşandı. Fakat 2020 üçüncü çeyrekte ise uzun bir aradan sonra %6,4 oranında büyüme göstermiştir. Covid-19 salgınının ekonomik faaliyetlerdeki etkileri, tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de 2020 yılı Mart ayının ikinci yarısında gözlenmeye başlanmıştır. Salgının olumsuz etkileri ilk çeyrekte en ilibaren hissedilmeye başlandı. Türkiye ekonomisi 2020 ilk çeyreğinde, % 4,5 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü katma değeri ise % 1,5 oranında daralarak büyümeye 0,1 puan aşağı yönlü etki etmiştir. 2020 yılının ilk 9 ayında da ekonomi %0,4 oranında
--	--

		büyürken, inşaat sektöründeki büyüme %0,8 olmuştur. Covid-19 sınırlamaları nedeni ile inşaat harcamaları 2020 yılının ikinci çeyreğinde %0,0 azalarak ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşti. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre %30,8 artarak 162,1 milyar TL olarak gerçekleşti. Yılın üçüncü çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin sağlanan desteklerin etkisiyle önemli ölçüde büyümesi sonucu inşaat harcamaları son 11 çeyreğin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2020 yıl ilk çeyreğinde %8 büyüme göstermişti. Covid-19 salgını ile ortaya çıkan koşullar nedeniyle inşaat malzemeleri sanayi üretimi, yılın ikinci çeyreğinde ise %8 düşüş göstermiş, yılın üçüncü çeyreğinde inşaat malzemeleri sanayi üretimi bu kez hızlı bir toparlanma çine girmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğini 33.384 puandan kapatır. GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmiştir ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştır. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.047 seviyesinde kapatmıştır. 3. Çeyrek itibarıyla düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan, işleri hacimlerinde ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiği ve kurumsal yatırımcı oranının %52'lik bir artışla %52 seviyesine geldiği görülmektedir. Borsa İstanbul'da mevcut durumda 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işlem görmektedir olup, bu şirketlerin 16 Aralık 2020 itibarıyla toplam piyasa değeri 53.146 milyon TL'dir. Şirket'in, 16 Aralık 2020 itibarıyla piyasa değeri 206 milyon TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının piyasa değerine oranı %0,39 seviyesindedir. 30.09.2020 itibarıyla, BIST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 92,3 milyar TL'dir. Şirket'in, 30.09.2020 itibarıyla aktif büyüklüğü ise 1,76 milyar TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aktif büyüklüğü değerine oranı %0,14 seviyesindedir.
B.4 a	İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son gelişmeler hakkında bilgi	Gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır. Ülkemizde demografik etmenler ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjoktüre göre tazelanıp azalabilmektedir. GYODER tarafından yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 3. çeyrek raporuna göre, 2019 yıl Temmuz ayında başlayan konut





PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ağustos ayı sonu itibarıyla artış trendine girmiştir. 2020 yılı Ağustos ayı başında %0.75 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2020 yılı Ekim ayında %1.17 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve 2020 Ağustos ayı itibarıyla %9.22 seviyesine gerileyen yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Ekim ayı sonunda %15.94 seviyesine yükselmiştir. 2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirmiştir. Kamu mevduat bankalarından toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Eylül ayında %54.7 seviyesindeyken, 2020 yılı Eylül ayında %63.3'e yükselmiştir. Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %22.9'dan %16.5'e, yabancı mevduat bankalarının payı ise %16.2'den %11.2'ye düşmüştür. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Eylül ayı itibarıyla %0.36 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 664,5 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Eylül ayında %44.2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2020 itibarıyla 2.5 puan azalarak %41.7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3.55 milyar TL. tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22.5 olmuştur. Bu oran 2019 Eylül ayında %21.5 seviyesindeydi.

2020 yılı 3. Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13.4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 52 alışveriş merkezinde yaklaşık 1.2 milyon m² inşaat halinde olan kiraalanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14.5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiraalanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 325 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşa sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının ilici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni

		normal doğrultusunda üretkenlik ve üretimin çalışma yönetimini amaçları önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleştirilmesi adına fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında şirketlerin çalışanlarına herhangi üçüncü bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yegonluğuna bağlı olarak uygun ayda ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir. Bununla birlikte, ofis bina arzı sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sıralandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmıştır. Öte yandan, çevre kurucısı özellikle bu çeyrekte ilibaren kaydedilen belirgin artış maliyetleri üzerinde ve kiralamaya faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Son olarak Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel gerekse Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızla bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/buvarları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim	Şirket'in sermayesinde veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan tek pay sahibi Arduş Gayrimenkul'dur. Arduş Gayrimenkul'un, Şirket'in 89.140.000 TL çıkarılmış sermayesi içindeki payı 5.500.435,31 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 6,17'dir. Arduş Gayrimenkul paylarının tamamı Global Yatırım'a aittir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu payı ise 1.976.716 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2,22'dir. Arduş payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur. Şirket'in doğrudan yada dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip

[Signature]

[Signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	olan Peyahlı Şirket'i kontrol eden, Ardus Gayrimenkul ve Global Yatırım danil, gerçek ya da tüzel bir kişi bulunmamaktadır.
14.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in finansal tabloları Şirket'in resmi internet sitesi (www.peraev.com) ve Kurumlar Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayınlanmıştır. Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre; toplam varlıkları/yükümlülükleri 2018 senesinde bir önceki yıla göre %18,6; 2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %5,3 oranında azalmıştır. 30 Haziran 2020 döneminde 2019 yıl sonuna göre azalış %40,3 olarak gerçekleşmiştir. Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi, Şirket'in Denizli ilindeki Ofis (Sky City) projesinden (Birinci Blok/B Blok) oluşmaktadır. Yollar itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, Sky City ofis projesinin tamamlanarak, hak sahiplerine teslim edilmesi nedeniyle oluşmuştur. Yine Denizli ilindeki AVM yatırımı (Sümerpark AVM) yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olup, 2019 yılı itibarıyla Şirket'in toplam aktif büyüklüğünün %8,7'sini oluşturmaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak gerçekleştirdiği yatırımlar için kullandığı finansal borçlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Şirket, yatırımlarının finansmanı amacı ile kullandığı kredilerin vadelerinde ödenebilmesi amacı ile Ardus Gayrimenkul'den borç almak zorunda kalmıştır.

Borçlar sermaye olarak, yıllar itibarıyla finansal borçlanmalarla azaltılıp yaşanmakta birlikte, ilişkili taraflara diğer borçlar kaleminde artırıp yaşanmıştır.

Şirket, 30.06.2020'de 2.03 milyon TL, 2019 yılında 8.2 milyon TL, 2018 yılında 8.96 milyon TL, 2017 yılında 25.05 milyon TL zarar açılmıştır.

Özet tablo aşağıda yer verilmiştir:

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sonraki Dönemden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	17.466.738	17.616.584	21.425.230	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	454.269	207.484	131.317	1.238.368
Hisri alacaklar	2.314.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Stoklar	14.696.681	15.513.353	20.516.703	41.274.324
DURAN VARLIKLAR	110.161.916	110.392.714	110.782.750	121.195.012
Diğer Alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynaklarıyla değerlendirilen yatırımlar	1.901.936	1.383.652	2.014.190	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.115.000	109.115.000	106.410.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	995	6.089	19.040	43.592
TOPLAM VARLIKLAR	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.914.507	42.335.289	11.119.514	47.620.293
Kısa vadeli borçlanmalar	909.593	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmalara kısa vadeli kesimları	6.975.321	5.424.710	6.811.849	17.080.994
Hesap borçları	7.408.768	1.918.213	1.608.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	282.140	143.071	128.219	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	-	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	772.071	3.704.588	33.897.604	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	496.023	1.446.704	7.261.954	11.967.108
Diğer borçlar	-	-	26.635.650	7.469.876
ÖZKAYNAKLAR	79.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.674
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Karların ayrılar	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Geçmiş yıllar zarar artırımları	(59.840.164)	(11.638.000)	(22.675.054)	22.575.817
Net dönem zararı	(21.284.871)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)

		TOPLAM KAYNAKLAR	127.628.654	128.009.298	145.207.980	166.088.353
		Seçilmiş Getir Tabloları Kalemleri	Sınırlı İncelemelerden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
		Hasılat	2.536.663	5.452.163	9.980.237	28.965.028
		Satışların neticesi	12.584.106	14.619.815	17.579.913	125.669.201
		Brüt Kar	195.544	615.280	2.164.322	5.305.824
		Esas faaliyet zararı	198.489	614.564	1927.461	11.186.057
		Finansman güçleri öncesi faaliyet zararı	11.743.368	11.258.577	11.525.379	17.691.511
		Dönem Zararı	12.028.171	15.591.613	18.290.160	15.967.977
		Pay başına kayıp	17,02%	19,06%	19,09%	19,10%
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolarla ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülükleri ni karşılayamaması	Şirketin 30.06.2020 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılayamamakta olup, negatif 29.447.769 TL'dir (31 Aralık 2019: -24.718.705 TL'dir). Bedelli sermaye artışı ile kısa vadeli yükümlülüklerde oluşacak azalışla birlikte ek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması planlanmaktadır.				

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Pera GYO'nun 89.100.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, tamamı nakden olmak üzere 53.460.000 TL nakden karşılanmak üzere 140.560.000 TL'ye artırılabilecektir. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir
-----	---	---

		sermaye piyasası aracı Şirket'in sermayesini temsil eden paylardır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemine tabi olduğundan dolayı ihraç edilecek ve borsada işlem görecektir. Payların menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) yine TRAGIL00101000'dir. Söz konusu payların tamamı hamiline olup, kendi aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası biriminden ihraç edilecektir.
C.3	Ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirketin 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tamamı içerisinde mevcut çıkarılmış sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 1 Kuruş nominal değerinde tamamı hamiline yazılı 8.910.000.000 adet payı bölünmüştür. Borsada işlem birimi 1 TL / 1 Lot olup Şirket için 1 Lot 100 adet paya denk gelmektedir. Söz konusu çıkarılmış sermaye mevzuatın anı şekilde tamamen ve nakden ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlanmaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir: • Kendan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md.18) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md.18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439)

		- Ortaklıklar Ayrılma Hakkı (SPK md. 24) - Ortaklıklar Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK md. 27)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasında engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İhraçının aynı nitelikteki payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar, sermaye artırımının sonucunda oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa Kotuna alınır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kar dağıtım politikası uyarınca: Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkelere uyanırsa Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan mabuağlar ile Şirket özel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali yüklenmeler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır. Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Birinci Temettü b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. İkinci Temettü c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönemi sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince: pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarda onda biri ikinci tertip kanuni

		yedek akçe olarak ayrılar. ci Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, artırı yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile menkul mülklerden ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. D) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.
--	--	---

D—RİSKLER

D.1	İhracatçıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması, projelere/inaşatlara ilişkin öngörülmeyen gelişmeler, sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler, proje geliştirmek için uygun arazıların bulunmaması, mevzuatı ayum konusundaki karşılaşılabilecek riskler, nitelikli kadronun devamlılığı, hukuki davalarla karşılaşma riski, gayrimenkul satış riski, ortaklık yapısı riski, Şirket'in yatırım yaptığı yabancı ülkeler ile ilgili riskler, deprem riski, ve ilişkili taraflar olan ticari alacak riskidir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin riskler ise; yatırımların likit olmama riski, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün ve buca bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski, izin riski, sektörel rekabet, jeopolitik riskler, hammadde riski, terör olayları veya terör tehditleri, gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riskidir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliriine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmaktadır. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabılır dönem kar oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BIST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların

		eklen çözümlenmesi durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcılara zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket’in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket’in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasıdır.
--	--	---

E—HALKA ARZ

6-1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Ardus Gayrimenkul, Şirket Yönetim Kurulu’nun sermaye artırımı sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket’in yönetimiminin Ardus’da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma hedeflerinin, Ardus’un Şirket’ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, halka arzda yeni pay alma hakkının tamamını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da satışa sunulmasından sonra satılamayan payları satın almayı taahhüt etmiş olup, sermaye artırımına ilişkin yükümlülüklerini Şirket’ten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup yolu ile yerine getirecektir. Ihraççının net nakit girişi ve (Ardus Gayrimenkul’e olan) kısa vadeli borçlarıyla azalış toplamının 53.266.685 TL tutarında olduğu öngörülmektedir. Öte yandan, bu tutar yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasını, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal fiyatın üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak değişebilir.
-----	--	---

		Diger hissedarlar tarafından kullanılmayan tükettan hakları nedeni ile Ardus Gayrimenkul'in ek pay alımı tutarı sermaye artışı işlemleri tamamlanacağında kesinlik kazanacağından bu toplam tutarın ne kadarının nakit girişi ne kadarının kısa vadeli borçlarda azalış olarak gerçekleşeceği bu aşamada kesin olarak hesaplanamamaktadır. Diger taraftan bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,01 TL fiyatın satışa sunulmaktadır. Ancak, asgari işler birimi 1 TL/TL olduğu için 1 Lot 100 adet pay; 1 TL'den satışa sunulacaktır. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 193.317 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda, 1 TL'lik nominal değere denk (1 Lot = 100 adet pay) paylar başına düşen maliyet tahmini 0,0036 TL'dir. Şirket tarafından karşılanacak tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kaleni bulunmaktadır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, bak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmenlemek veya para tahsisine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
1.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirketin 30.09.2020 itibarı ile dönem varlıkları 16.000.009 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 51.363.215 TL olup bu tutarın 40.939.701 TL'si Ardus'a olan kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan, aynı tarih itibarı ile Şirketin birikmiş zararlar ve dönem zararları toplamının ödemiş sermaye ve sermaye yedekleri toplamına oranı %52,8 seviyesine yükselmiştir. Şirket, 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 7.843.345 TL zararı ile kapatmıştır. Bu sonuçlar ile birlikte 2020 yılını da zararla kapatması öngörülen Şirket, 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, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmasını karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi güncel marka karmaşı, azalan doluluk oranı

	ve diğer /yaretçi sayısı sebebiyle kullanım kira geliri, nakip 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 yerlerine yatırımları yapmayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in söz konusu yatırım için borç finansmanı sağlayabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye artımı ile Şirketin özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve tasvirlarının finans kurumlarının krediletilerilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarını ve bu suretle Şirketin uzun vadeli karlılığını önümüz açılacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılamanak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zarar toplamı 47.683.471 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 51.363.235 TL iken dönem varlıklar toplamı 16.000.974 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Arduş'a olan toplam 40.939.701 TL tutarında bora teşkil etmektedir. Arduş'un hisseslerinin 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 vs. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan taksit ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesaba işlenmiş ve münaceeldir. Şirketimizin, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu bora ilişkin olarak Arduş ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatılmış ve bu kapsamda gerek anapara gerekse faiz borçları için ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanakları imzalanmış ve bu
--	---

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	borçlar yargısal olarak kesinişmiştir. Ardus, sermaye artırım kapsamında, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecini sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen alaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma hedeflerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, sermaye artırım sürecinde yeni pay alma (rüşhan) haklarını tamamen kullanacağını, Şirket'in sermaye artırımına paydaşların katılımının yeterli <u>olmaması</u> durumunda yeni pay alma hakları kullanıldıktan ve buna takiben yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde, hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek (yukarıda belirtiler mahsup yöntemiyle) Ardus tarafından satın alınacağını ve Şirket'in mevcut sermayesini temsil eder hisselerinden halen Ardus'ta mülkiyetinde bulunanlar ile Şirket'in yapacağı sermaye artırım kapsamında ilnaç edilerek Ardus tarafından satın alınacak hisseleri yeni pay alma hakkının kullanım kapsamında satın alınacak hisseler dahil) sermaye artırımını tamamladığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satılmayacağını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir çevir işleme konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir. Ardus'un sermaye artırım sürecinde bedeli Şirket'ten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında satılmayan payları satın alması durumunda, Şirket'in Ardus'a olan muaccel borçları Ardus'un sermaye artırımına bu suretle katılım nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirket'in 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 belirtiler rüşhan hakkı kullanımları sonrası Ardus'a kalan bakiye bircim ödenmesi ile söz konusu tarihteki muaccel olan finansal ve ticari borçların ödenmesi ile işletme sermaye ihtiyacı için kullanılacaktır. Bu suretle Şirket'in sermaye
--	---

		yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırım hususunda yapılar başvuruları onaylanması durumunda yeni çıkartılacak payların tamamının ödenmesi ile Şirket'in hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç/sermaye dengesi önemli ölçüde düzelecek, bu surede Şirket'in karlılığın artıracak yeni projeleri gerçekleştirmesinin önü açılacaktır. Bu çerçevede, sermaye artırım ile elde edilecek fonun aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır: <table><tr><th>Açıklama</th><th>Tutar (TL)</th></tr><tr><td>İlişkili taraf (Ardus) ödemesi (30.09.2020 itibarıyla) (*)</td><td>40.939.731</td></tr><tr><td>Kısa vadeli finansal borçları</td><td>6.826.201</td></tr><tr><td>Ticari Borçlar (vergiler dahil)</td><td>1.036.997</td></tr><tr><td>İşletme sermayesi için ayrılan</td><td>1.663.101</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>53.466.000</td></tr></table> <i>*Belirtilen tutar tahkiki olarak ifade edilmiştir olup, ödeme günü gerçekleşerek kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlan edilecektir.</i> Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtulması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasıyla imkân verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır.	Açıklama	Tutar (TL)	İlişkili taraf (Ardus) ödemesi (30.09.2020 itibarıyla) (*)	40.939.731	Kısa vadeli finansal borçları	6.826.201	Ticari Borçlar (vergiler dahil)	1.036.997	İşletme sermayesi için ayrılan	1.663.101	Toplam	53.466.000
Açıklama	Tutar (TL)													
İlişkili taraf (Ardus) ödemesi (30.09.2020 itibarıyla) (*)	40.939.731													
Kısa vadeli finansal borçları	6.826.201													
Ticari Borçlar (vergiler dahil)	1.036.997													
İşletme sermayesi için ayrılan	1.663.101													
Toplam	53.466.000													
1-3	Halka arzı ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tutarını içerisinde 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamını nakden karşılamak 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %60 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Mevcut pay sahiplerinin pay alma hakkı 1 lot (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların tamamı için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 5.346.000.000												

		adet pay harfiliye yazılı olarak ihraç edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanıma başlama'nin ilanımdan sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanma süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek duyurulacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatil rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü ekşımı sona ermektedir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payları 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatın aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. 2 (iki) iş günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin ve satışa sunulacak payların nominal tutarının Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.peragva.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin bilgileri https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uyeler adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dir. Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Faksim Ticari Şubesinde bulunur TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır. Şirketin ortağı Arduş, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Arduş tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Arduş'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Arduş'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, kendi payına düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payları Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde, bedetlenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış sürecinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü
--	--	--

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		İçerisinde bu payların minimal değerden aşağı olmamak üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satır almayı taahhüt etmiştir. Ardus söz konusu taahhüdü, Mali Müşavir Raporu ile tespit edilmiş Şirketten olan mükî ve mülceel mülkteki olabilecek sermaye kaynaı bereaca mahsubu suretiyle yerine getirecektir. Halka arz sözleşleri, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinde kesimleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlarını kamuya açıklamasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. İhrac edilecek paylar, kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayıtları izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatıyan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kurulmuş sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracı halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ardus Gayrimenkul, Pera GYO'nun mevcut sermayesini temsil eden paylardan halen mülkiyetinde bulunanları ile Pera GYO'nun yapacağı sermaye artırımı kapsamında ihraç edilerek Ardus Gayrimenkul tarafından satın alınarak payları (yeni pay alma hakkının kullanımı kapsamında satın alınacak paylar dahil) sermaye artırımının tamamlandığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satmayacağını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %7,41'dir. Şirket'in ana pay sahipleri dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamını Borsa'da

	olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sunuma etkisinin miktarı ve yüzdesi	satınması durumunda sunuma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %43.40, tutar 0.3611 TL; yeni ortaklar için negatif %33.72, tutarı 0.6069 TL'dir.
1.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı kurumlar yeni pay alma haklarına kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüşhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon, hesap açma ücreti, virmen ücreti, vergi ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masterli hizmet ücreti gibi ücretlendirmeye politikalarını tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraçının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte); Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşun Adresi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
30.06.2020	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kule: 3 Kat: 2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, İstanbul/Ankara/İzmir Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kule: 3 Kat: 2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği.

				İstanbul /Ankara/İzmir Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kat: 3 Kat: 2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, İstanbul /Ankara/İzmir Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2017	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan Yıldırım	Deloitte Values Ekuse Esri -Üyükdere Cadde: Muslak No: 1 Sarıyer 34185	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

2017 yılı bağımsız denetimini DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. gerçekleştirmiş olup 02.05.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında, 2018 mali yılını bağımsız dış denetimini yapmak üzere KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin atanmasına karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Finansal durum tablosu

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	17.466.738	17.616.584	24.425.230	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	484.269	205.484	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Stoklar	14.696.684	15.513.383	20.546.705	41.274.324
DURAN VARLIKLAR	110.161.916	110.392.714	110.782.750	121.195.012
Diğer Alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.000.220
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.600	106.440.000	109.632.100
Maddi duran varlıklar	993	5.089	19.040	43.592
TOPLAM VARLIKLAR	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.914.507	42.335.289	11.119.514	47.620.293
Kısa vadeli borçlanmalar	999.593		--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	6.975.321	5.424.710	9.811.819	17.080.994
Ticari borçlar	2.408.768	1.938.315	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.073	328.210	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	--	--
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	772.071	3.704.588	33.897.609	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	496.022	3.446.704	7.261.954	11.967.168
Diğer borçlar	--	--	26.423.845	7.069.876
ÖZKAYNAKLAR	79.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.674
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Karları ayrılmış kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Geçmiş yıllar (zararları) karları	(39.840.166)	(31.638.306)	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı	(2.028.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353

4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(TL)	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hazırlar	2.579.657	5.452.095	9.961.257	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	(2.384.309)	(4.616.815)	(7.757.915)	(23.659.204)	(3.417.007)
Brüt kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.722.254
İşas faaliyet zararı	(988.489)	614.554	(927.161)	(1.196.085)	(49.008.801)
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	(1.240.368)	(1.258.777)	(1.525.829)	(2.094.514)	(50.154.684)
Dönem Zararı	(2.028.471)	(5.591.013)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
Pay başına kayıp	(0.023)	(0.063)	(0.09)	(0.10)	40.62

4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-34.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de yer alan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Md. 24(1)	483.707	202.294	142.952	1.236.454
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Md. 24(a)	120.841.684	121.658.492	127.142.711	151.379.756
C.	İştirakler	III-48.1 Md. 24(b)	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Md. 23(f)	16.106	-	-	3.884.085
	Diğer Varlıklar		4.385.221	4.264.857	5.908.227	7.376.850
D.	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Md. 3(p)	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353
E.	Finansal Borçlar	III-48.1 Md. 31	8.267.291	8.419.672	12.790.090	27.009.470
F.	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Md. 31	-	-	-	-
G.	Finansal Karşılıklar	III-48.1 Md. 31	203.645	451.742	1.313.713	2.038.652
H.	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Md. 23(g)	35.250.091	33.813.091	26.423.843	7.069.876
İ.	Özkaynaklar	III-48.1 Md. 31	79.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.674
	Diğer Kaynaklar		3.965.551	3.555.372	4.489.476	30.739.761
D.	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Md. 3 / (p)	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353

	SOLO/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Taahhüdteki İlgili Düzenleme	30.06.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1 Md. 24'(b)	-	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel emri-katılma hesabı ve H. cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Md. 24'(b)	-	-	-	-
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Md. 24'(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Md. 24'(d)	-	-	-	-
B2	Aıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Md. 24'(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Md. 24'(d)	1.911.956	1.883.652	2.014.090	2.311.208
C2	İşletme/iştirake iştirak	III-48.1 Md. 28'(a)	-	-	-	-
J	Gayrimenkul krediler	III-48.1 Md. 31	967.626	965.466	874.467	535.287
K	Üzerinde proje geliştirilecek, mülk-yer/araçlara ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Md. 22'e	-	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22'(1)	-	-	-	-

P=RA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Signature)

(Stamp)

Portföy Sınıflamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari Azami Oran	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1. Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsa/Alan İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 24 / (c)	K/D	≤%10	%0	%0	%0	%0
2. Gayrimenkul, Gayrimenkul Davalı Projeler, Gayrimenkul Davalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(c)	(B+A)/D	≤%51	%05	%05	%07	%01
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A1C-A1D)/D	≤%49	%2	%2	%2	%2
4. Yabancı Gayrimenkul, Gayrimenkul Davalı Projeler, Gayrimenkul Davalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B3+C1)/D	≤%49	%1	%1	%1	%1
5. Ait Tutulan Aşar Araçlar	III-48.1. Md. 24 / (e)	B2/D	≤%20	%0	%0	%0	%0
6. İşletme: Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1a)	C2/D	≤%10	%0	%0	%0	%0
7. Borçlanma Sıcırı	III-48.1. Md. 31	(E+F-(J+I))/D	≤%500	%55	%55	%40	%37
8. Dönüz Ünsinden Vadeli Vadesiz Menkul, Özel Cari-Katılma Hesabı ve 11. Cinsinden Vadeli Menkul Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (c)	(A2+A1)/D	≤%10	%0	%0	%0	%0
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 24 / (f)	C3/D	≤%10	%0	%0	%0	%0

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.



[Handwritten signature]

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhracat ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Gelir ve Maliyetlerin Makroekonomik Koşullara Bağlı Olması

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin yurtiçi ve yurtdışı makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarla meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmuyarak enflasyon sektöründe oluşabilecek bir kriz taleple ve buna paralel fiyatlarla beklenmedik düşüşlere neden olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket te projelerin satış ve bu satışlardan elde edeceği gelirler noktasında sarsılabilir.

Öte yandan, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyetli yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalış ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı, üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülme-yen Gelişmeler

Projelerin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirilmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler

Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Denizli/Sümerpark karma projesinde yer alan AVM ve ofis bloklarındaki bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmaktadır olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal duruma ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca, Şirket 1870 yılında yapılan Vakıf Han binasına, "restane et-işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralamıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını madde olmuyor değer varlıkları sınıflandırmaktadır. Şubat 2020'de sona eren kira sözleşmesi, mevcut kira sözleşmesi haklarını düzenleyen Vakıflar mevzuatına uygun olarak 31.01.2021 tarihine kadar uzatılmış ve bu yönde yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bununla birlikte, bu durum kira sözleşmesinin 2021 yılında da uzatılacağına yönelik bir garanti içermemekte olup, kira sözleşmesinin uzatılmaması Şirket açısından bir gelir kaybı yaratabilir.

Diğer tarafım, gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığını biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projelerin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir

Eyatlarda olumsuzluğun önlenmesi için Şirket'in uygun ara bulucuların bulunması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Mevzuata Uygun Konusunda Karşılaşılabilecek Riskler

Şirket Türkiye'de imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya veya yeni yasal mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Nitelikli Kadronun Devamlılığı

Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için tecrübeli yönetici kadrosu ve kalifi personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı kesin değildir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini anızi derecede etkileyecek detayları zabıca menin ilgili bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalarla maruz kalabilir.

Şirket'in taraf olduğu dava ve benzeri hukuki talepler, Şirket'in operasyonel faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Şirket, işinin olağan akışı doğrultusunda, ticari, tüketici uyumsuzlukları gibi bir takım hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir. Söz konusu talepler neticesinde, Şirket ve Şirket yöneticilerinin adli ve cezai sorumlulukları doğabilir ve herhangi bir hukuki muamelelerin olumsuz yönde sonuçlanması neticesinde Şirket'in işi, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve itibarı olumsuz yönde etkilenebilir. Buna ek olarak, işinin olağan akışı sırasında çalışanların veya üçüncü kişilerin maruz kaldığı yaralanma veya sair zararlar sonucunda Şirket, adli veya cezai sorumluluğa maruz kalabilir veya para cezası alabilir ve tazminat ödemek durumunda kalabilir. Bu durum, Şirket'in işini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket, 24.07.2020 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile; Şirket'in, kamuya açıklanmış olan 31.03.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesinin 89,100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 40.931.415 TL olduğu; aynı tarihli itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 44.347.256 TL iken dönem varlıklar toplamı 17.122.423 TL olduğu; Şirket'in kısa vadeli yükümlü olduklarının %79,7'sini hissedarlar Arduş'a olan toplam 35.343.656 TL tutarında borcu teşkil ettiği ve Arduş'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım'a ait olduğu, Arduş'a olan söz konusu borcun Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alındığı, onaklar cari hesabına işlendiği ve muamele olduğu; Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %75,9'unu oluşturan bu borcu ilişkin olarak Arduş ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatıldığı ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibarıyla borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden) imzalandığı ve böylelikle ilgili mevzuat uyarınca Arduş, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra

edilebilirlik şartını de tamamlayarak Şirket'e fahır emriş olduğu ve bunun sonucunda söz konusu borç yargısı olarak kesinleştiği karınoyma duyurulmuştur.

08.09.2020 tilihariyle, Şirket'in Ardus'a olan borcunun vönelik olarak, asıl alacak tutarı 35.702.155,32 TL, işlemiş faiz tutarı 659.022,67 TL olmak üzere, 36.361.178,99 TL tutarındaki toplam alacağın ferileriyle birlikte tahsil amacıyla, tarihinde 34. İera Müdürlüğünün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden bağlatılar İera takibinde gönderilen İera emri tebliğ olmuştur ve akabinde, İera takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesiinde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirket'e İera İflas Kamuu m.103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen emzeksere ile de öğrenilmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb. gibi kamusal yükümlölüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli finansyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar emri hesabına işlenmiş olan alacak miktarına istinaden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL tutarında faiz açıklanmış e-fatura da düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanağı imzalanmıştır. Anlaşına tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde İla emreyi taahhüt etmiştir.

Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanağına İera edilebilirlik şartını atınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Arkara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2020-2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanağına İera edilebilirlik şartı verilmiştir.

Ardus tarafından, Şirket'e, Şirket'ten olan alacaklarının tahsil amacıyla iki ayrı süreç (anapara ve faiz alacağı) olarak başlatılan hukuki işlemleri, içinde bulunduğlan aşama itibariyle, sermaye artırımı süreci neticelenene kadar durduruldukları, sermaye artırımı süreci tamamlanıp alacaklarının Şirket tarafından Ardus'a ödenmesine kadar yeni bir hukuki işlem gerçekleştirmeyecekleri, anapara alacakları için satış talebinde bulunmayacakları, faiz alacaklarını da İera'ya kaymayacakları bilgisi iletilmiştir. Bununla birlikte, işbu izahnameye konu sermaye artırımının gerçekleşmemesi ya da Şirket'in Ardus'a olan borcunu herhangi bir yöntemle ödememesi/ödeyememesi durumunda Ardus'un, Şirkete ait hacizli gayrimenkulleri satması olasılık dahilindedir.

Ortaklık Yapısı Riski

Şirket sermayesini temsil eden paylarda ihtiyaz bulunmamaktadır. Öte yandan, Şirketin yönetimi kontrolünü sağlayan paylar hiç bir grup ya da kişide bulunmamakta olup, Şirket'te %5 ve üzerinde pay sahibi olan Ardus dışında başka bir ortak bulunmamaktadır. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerinde olası riskleri de heraberiinde getirmektedir.

Gayrimenkul Satış Riski

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.

Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler ile İlgili Riskler

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı olan Maya Turizm Limited ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuştur. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Oteli, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutlar içerecek şekilde tasarlanmaktadır. KKTC'nin uluslararası arenada maruz kaldığı izolasyon ve diğer kısıtlayıcı faktörler Şirket açısından risk unsuru teşkil etmemektedir.

Deprem Riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan Denizli'de bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, Denizli'de meydana gelecek olası bir deprem sonucu bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.

İlişkili Taraftan Olan Ticari Alacak Riski

Şirket'in 15.12.2020 itibarıyla, Sömerpark Cıda İşletmeciliği A.Ş.'den 94.676 TL ticari alacağı bulunmaktadır. Bu alacakların tahsil edilememesi yada aranan şirket yada diğer ilişkili taraflardan ilişkili taraf bakiyelerinin oluşması Şirket açısından bir risk oluşabilir.

5.2. İhraçının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Yatırımların Likit Olmama Riski

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite olması daha zordur. Nakit girişi olması gereken durumlarda yatırımların likit olmasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Pera GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14/7/2006 tarih ve 31/895 sayılı karar uyarınca Şirket GYO statüsünü 2006 yılında almış olup, bu statüsünde korunması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uyumunu gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi veya portföy uyumunu ilişkin düzenlemelere gelecekte uygun hareket etmemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

İzin Riski

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

Sektörel Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığını ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumuna olumsuz olarak etkileyebilir.

Jeopolitik Riskler

Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.

Hammadde Riski

Çimento ve demir gibi inşaat sektörünün önemli hammadde kalemlerinde yaşanacak maliyet artışları, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturmabilir.

Terör Olayları veya Terör Tehditleri

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çarışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

Gayrimenkul Değerlerinin Makroekonomik Koşullardan Etkilenme Riski

Küresel ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Şirketin satış gelirlerine olumsuz yönde etki edebilir.

Öte yandan, değerlendirme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlendirmeler de bir risk unsuru oluşturmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliri ile ilişkin riskler ve sermaye kazanıma ilişkin risklerden oluşmaktadır.

Kar payı geliri ile ilişkin riskler:

Kar payı; Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasında elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yılın gelen zararın alınması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerle genel kurulun onayı ile bu karın dağıtabilir.

Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirketin yeterli kar olamayabilmesi veya Yönetim Kurulu karı şirket bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edimin sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç oluncaya kadar ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklenileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tarf olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin olması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

Likidite riski

Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olamaması nedeniyle maruz kalılabileceği zarar ihtimalidir.

Faiz Oran Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Diğer taraftan, faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kred. verim isteklerinde azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkul alan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

Kredi Riski

Genel olarak Şirket'in tarf olduğu mal ve hizmet satma veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlık/yükümlülükler ve bilanço dış kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Öte yandan Şirket, 30.06.2020 itibarıyla tamamen TL cinsinden finansal borçlarına işlemlerini gerçekleştirmekte olduğundan döviz kuru riskine maruz kalmamakta birlikte, bu durum gelecekte değişebilir.

Bununla birlikte, döviz kurundaki dalgalanmalar, gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirket faaliyetleri açısından risk yaratabilir. TL'nin yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimi tetikleyebilir.

Karşı Taraf Riski

Karşılarında yeterli teminat bulamayan borç verilmesi, diğer mahhûllerde bulunulması, varlıkların değeri, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıklara geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder. Burada risk oluşturabilecek husus, piyasa faiz oranında meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler ile ileride müşterinin ödeme gücünde meydana gelebilecek olumsuz durumlar neticesinde Şirket karlılığında yaratabileceği olumsuz gelişmelerdir.

Piyasa Riski:

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarıyla olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçlara değerini etkileme riskidir.

Pandemi Riski

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan Küresel ekonomik ve toplumsal krize yol açan Covid-19 Türkiye ekonomisi açısından ciddi belirsizlikler içermektedir. Bu ortamda, Şirketin faaliyet gösterdiği GYO sektörünün risk altında kaldığı aşikardır. Özellikle ticari alanda kiracıların geçici süre kira alınmadığı görülmekte olup bu durumun portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara negatif yansımaları olabilecektir. Ayrıca pandemi nedeniyle azalan tüketici talebi kiralanabilir gayrimenkul arzını artıracakmışın GYO sektörü üzerinde baskının artmasına yol açabilecektir.

Öte yandan, mevcut olumsuzlukları gidermek için konut kredi koşullarının bir miktar gevşetilmesi ve diğer faiz ortamı destekleyici görülmektedir.

Diğer Riskler

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi küresel piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden Şirket'in faaliyetlerine negatif yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket'in işletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi: Rıhtım Cad. No:51 Karaköy/İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul

Ticaret Sicil Numarası: 282974-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket "Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla 20.01.1992 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., 06.09.2006 tarihinde

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüş ve ticaret unvanı ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunlar

Kurulduğu Ülke: Türkiye

Fiili Yönetim Yeri/Merkez Adresi: Rıhtım Caddesi No:5 Karaköy/İstanbul

İnternet Adresi: <http://www.peraipyo.com>

Telefon: 0 212 243 44 50

Faks: 0 212 243 81 79

6.1.5. Depo sertifikasına ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımları:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İlgili dönemler itibarıyla Şirketin en önemli yatırımı: Denizli İli Merkezefendi İlçesi Sömer Mahallesi 6226 Ada 1 Parselde bulunan, Sömerpark AVM ve 2 adet ofis bloğu (SKYCITY) olarak toplam 3 blokta oluşan Sömerpark karma projesidir.

Projenin B ve C (sırasıyla birinci ve ikinci blok) bloklarından oluşan SKYCITY projesinin ilk etabı olan B blok inşaatı 2018 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Birinci Blok (B blok) 15.255 metrekare satışabilir alan ve 151 ofisler oluşmaktadır. Proje finansman, uzun vadeli kredi kullanılarak sağlanmıştır. Birinci Blokta (B Blok) 128 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup kalan 23 adet bağımsız bölümün satış devam etmektedir. İkinci Blok (C blok) inşaatına ise 2021 içinde ekonomik konjoktüre bağlı olarak başlaması ve başlanması halinde 24 ayda tamamlanması değerlendirilmektedir.

Sömerpark AVM ise aynı projenin A Bloğu olarak Denizli İli Merkezefendi İlçesi Sömer Mahallesi Çal Caddesi No:1 adresinde bulunmakta olup, 107.000 m² inşaat alanı ve 36.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Güncel doluluk %49'dur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yapılmakta olan yatırım bulundurmaktadır. Bununla birlikte, Sömerpark AVM'nin renovasyonu ve SKYCITY C blokunun yapımı değerlendirilmektedir. Finansman sağlanması halinde ilk olarak Sömerpark AVM renovasyon projesine başlanacaktır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayan olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Borsa İstanbul'da (BİST) işlem gören otuz üç gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olup Global Yatırım Holding A.Ş. tarafından kurulmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkul portföyü oluşturmak, portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkulde dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Pera GYO, İstanbul merkezli olan yatırım portföyünü oluştururken özellikle kentsel yenileme ve eski tarihi binaların renovasyonuna ilişkin projelere ağırlık vermektedir. Şirket; Turizm Bakanlığı, Büyükşehir Belediyesi ve Özelleştirme İdaresi tarafından duyurulan gayrimenkul ihalelerini yakından takip ederek gerektiğinde yerli ve/veya yabancı ortaklıklar da kurarak rekabet ortamında yer almaktadır.

HASILAT (TL)	30.06.2020	%	30.06.2019	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Gayrimenkul satışları	1.054.115	41	3.292.325	60	5.548.250	56	24.323.685	84	993.300	14
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	42	1.353.748	35	2.583.497	26	3.190.742	11	4.922.878	59
6.Vakıfhan. kira geliri	442.578	17	806.022	15	1.767.590	18	1.450.601	5	1.223.083	17
TOPLAM	2.579.657	100	5.452.095	100	9.901.237	100	28.965.028	100	7.139.261	100

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir.

ETİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYİİ'de yıllık ortalama %5.5 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörüne toplam GSYİİ içerisindeki payı ortalama %6.5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYİİ yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYİİ içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

GSYİH, 2020 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre artış gösterirken, 2020 yılının ikinci çeyreğinde düşmesinin ardından yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,7'lik bir artışla yeniden yükseliş geçmiştir.

İnşaat sektörü 2019 yılında %8,6 küçülmüştü, 2020 yılında birinci çeyrekte %1,5, ikinci çeyrekte ise %2,7 oranında küçülme yaşandı. Fakat 2020 üçüncü çeyrekte ise azaltıcı bir arandan sonra %0,4 oranında büyümeye göstermiştir.

Covid-19 salgınının ekonomik faaliyetlerdeki etkileri, tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de 2020 yılı Mart ayının ikinci yarısında gözlenmeye başlanmıştır. Salgının olumsuz etkileri ilk çeyrekte en ilahiren hissedilmeye başlansada Türkiye ekonomisi 2020 ilk çeyreğinde, % 4,5 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü katma değeri ise % 1,5 oranında daralarak büyümeye 0,1 puan aşağı yönü e iki zmiştir. 2020 yılının ilk 9 ayında da ekonomi %0,4 oranında büyürken, inşaat sektöründeki büyüme %0,8 olmuştur.

Covid-19 sınırlamaları nedeni ile inşaat harcamaları 2020 yılının ikinci çeyreğinde % 9,0 azalarak ve 123,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre %30,8 artarak 182,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde inşaat faaliyetlerinde, sağlanan desteklerle etkisiyle önemli ölçüde büyümesi sonucu inşaat harcamaları son 11 çeyreğin en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

İnşaat malzemeleri sanayi üretimini 2020 yılı ilk çeyreğinde %8 büyüme göstermişti. Covid-19 salgını ile ortaya çıkan koşullar nedeniyle inşaat malzemeleri sanayi üretimi, yılın ikinci çeyreğinde ise %8 düşüş göstermiş, yılın üçüncü çeyreğinde inşaat malzemeleri sanayi üretimini bu kez azaltıcı bir toparlanma içine girmiştir.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir. Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır.

Haziran ayında tüketici fiyatları % 1,13 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,23 puan yükselerek % 12,62 olmuştur. Hizmet fiyatları % 2,09 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,48 puan yükselişle % 11,76 olmuştur. Yıllık enflasyon kira dışındaki alt gruplarda artmış, en belirgin yükseliş ulaştırma grubunda kaydedilmiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Haziran ayında 2,13 puan artarak % 11,39 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda yükselmiş, fiyatlar üzerinde birikimli döviz kuru etkileri ve salgına bağlı birim maliyet artışları ile normalleşme süreciyle birlikte bazı gruplara yönelik güçlenen talep de etkili olmuştur.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 3. çeyrek raporuna¹ göre, 2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Ağustos ayı sonu itibarıyla artış trendine girmiştir. 2020 yılı Ağustos ayı başında %0,75 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Ekim ayında %1,17 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2019 Temmuz ayı başında azalış trendine giren ve 2020 Ağustos ayı itibarıyla %9,22 seviyesine gerileyen yıllık faiz oranı ise, 2020 yılı Ekim ayı sonunda %15,04 seviyesine

¹ https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge_gustage-2020-3.pdf

yükselmıştır. 2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Eylül ayında %54.7 seviyesindeyken, 2020 yılı Eylül ayında %63.3'e yükselmiştir. Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %22.9'dan %16.50'ye, yabancı mevduat bankalarının payı ise %16.2'den %11.2'ye düşmüştür. Takipteki konut kredilerinin toplam kamu kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Eylül ayı itibarıyla %0.36 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 664.5 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2019 yılı Eylül ayından %44.2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2020 itibarıyla 2.5 puan azalarak %41.7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 3.55 trilyon TL toplamda seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22.5 olmuştur. Bu oran 2019 Eylül ayında %21.5 seviyesindeydi.

2020 yılı 3. Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13.4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %27'lik pay ile mevcut arzın yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1.2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14.5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 338 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu, odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğini en üst seviyeye çıkartarak edilebilirliği için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlanabilir. Bunun gerçekleştirilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme alanı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir. Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklenildiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir..

Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme potansiyeli sunduğu düşünülmektedir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda

oksitliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

2020 yılının ilk çeyreğini 33.384 puanıdan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50.12'lik bir artışla 50.113 puanı yükselmüştü. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmişti ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştı. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.017 seviyesinde kapamıştır. 3. Çeyrek itibarıyla düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan, işlem hacimlerinde ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiği ve kurumsal yatırımcı oranının %2'lik bir artışla %52 seviyesine geldiği görülmektedir.

Borsa İstanbul'da mevcut durumda 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işlem görmektedir. Bu şirketlerin 16 Aralık 2020 itibarıyla toplam piyasa değeri 53.146 milyar TL'dir. Şirket'in 16 Aralık 2020 itibarıyla piyasa değeri 236 milyar TL olan toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının piyasa değerine oranı %0.39 seviyesindedir.

30.09.2020 itibarıyla BIST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 92,3 milyar TL'dir. Şirket'in 30.09.2020 itibarıyla aktif büyüklüğü ise 126 milyar TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aktif büyüklüğü değerine oranı %0.14 seviyesindedir.

Sümerpark AVM, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Denizli'de yürütmekte olduğu alışveriş merkezi, ofis, konut, okul, hastane ve rekreasyon alanlarını içeren Sümerpark Karma Projesi'nin ilk etabıdır. Karma projenin ofis bileşeni olan SkyCity ofis projesi 2 bloktan oluşmaktadır. İlk aşama olan 20 katlı Birinci Blok (B Blok) hizmete girmiş olup, 23 katlı İkinci Blok (C Blok) aşaması henüz başlamamıştır. SkyCity'de Birinci Blok (B Blok) 15.255 m2, İkinci Blok (C Blok) ise 17.716 m2 alana sahiptir.

Sümerpark AVM 107.352 m2 kapalı inşaat alanı, 35.836 m2 ise kiralanabilir alana sahiptir. Alışveriş merkezi zemin kat ve birinci kat olmak üzere iki kat üzerindedir. İki katın toplam 128 bağımsız birim ve ev sahipliği yapmaktadır. Ana kiracılar arasında 5M Migros, Tekzen, Çetinkaya, Etila, Libebek ve Koton gibi markalar yer almaktadır. merkezdeki eğlence alanı ise Sanatçı Games Center'dır. Şehirdeki tek 5M Migros Sümer Park'ta yer almaktadır.

Proje alanının yer aldığı Merkezefendi ilçesi ise Pamukkale ile birlikte Denizli ili merkez ilçeleri arasında yer almaktadır. İlçe ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır, bir ihracat ve sanayi ilçesidir. İlçede, tarım ve sanayi birbirine entegre olmuş durumdadır. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yıldır sanayisi müthiş bir gelişme göstermiştir. İlçede tekstil, turizm ve mermer başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetlerde dünya ile rekabet edebilir hale gelen dışa açık ve ihracata dayalı sanayileşmesiyle tekstil dışı sektörlerle de ön sahalarda bulunmaktadır.

Proje alanı çevresi düşük yoğunluklu az katlı konut yerleşimine ev sahipliği yapmaktadır. Öte yandan bölgede hafif sanayi yerleşimi de bulunmaktadır. Ota vadede kentsel dönüşüm kapsamında bölgedeki düşük yoğunluklu yapılaşmanın modern ve yüksek yoğunluklu yerleşime geçmesi beklenmektedir.

Proje alanının ulaşım imkanları değerlendirildiğinde ise proje alanının ana yollara yakın, yüksek görünürlüğe ve erişilebilirliğe sahiptir.

Şirket'in avantajları ve dezavantajları aşağıdaki şekilde değerlendirilmektedir:

Avantajlar:

- Şirket, boyutu sebebiyle, rakiplerine göre daha elverişli olan yönetim yapısı ve karar alma mekanizması ile lisansları, boyut olarak daha büyük olan GYO'lara göre daha hızlı değerlendirilebilir ve gerçekleştirilebilir avantajına sahiptir.
- Toplam aktif büyüklüğünün rakiplere göre daha küçük olması sebebiyle yeni yatırımlar sayesinde, toplam aktif büyüklüğüne gerçekleştirecek artılar, orantısız olarak Şirket'e daha büyük rakiplerine oranla daha fazla değer katacaktır.
- Az sayıda taşınmaz içeren gayrimenkul büyüklüğü, yönetim maliyetlerinde avantaj sağlamakta olup daha verimli bir yönetim sağlanmaktadır.

Dezavantajlar:

- Toplam aktif büyüklüğüne küçük olması sebebiyle Şirket, yüksek yatırım maliyet olan projeleri, getirileri ne olursa olsun, finanse edebilmek konusunda büyük rakiplerine göre daha dezavantajlı durumdadır.
- Az sayıda gayrimenkul içeren Şirket portföyü piyasadaki olumsuz dalgalanmalarda risk yönetiminde çeşitlendirme bakımından büyük rakiplerine göre dezavantaj yaratabilir.
- Şirket'in Denizli dışında faaliyetlerde işlemekte olan yeterli sayıda yatırım olmadığı için, başka şehirlerde yapılacak olan yatırımlar için öğrenme sürecine ihtiyaç duyabilir, bu da hem ilk yatırımın gerçekleştirilebilmesi hem de yatırımın ilk yıllarında getiri bakımından büyük rakiplere göre dezavantaj yaratabilir.
- Şirket'in organik bir şekilde büyüyerek yeni sermayeye ihtiyaç duymadan yeni yatırımları yapabilmesi, elindeki gayrimenkul portföyünün küçüklüğü sebebiyle daha zordur.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Hasılatı, Denizli'de bulunan Sümerpark AVM'de sahip olduğu dükkanlara ilişkin kira gelirleri, yine aynı ilde bulunan Sümerpark Evleri ve Skycity Ofis projesine ilişkin gayrimenkul satış gelirleri ve İstanbul'da bulunan Vakıflar binasına üçüncü bir kişiye kiralanmasından oluşan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	30.06.2020	(%)	30.06.2019	%	31.12.2019	(%)	31.12.2018	(%)	31.12.2017	(%)
Gayrimenkul satışlar	1.054.105	41	3.292.325	60	5.548.250	56	24.323.685	84	993.300	14
-Skycity	1.054.105	41	2.348.631	43	3.999.556	40	22.948.685	79	--	-
-Sümerpark Evleri	--	--	943.694	17	1.548.694	16	1.375.000	5	993.300	14
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	42	1.355.748	25	2.585.397	26	3.190.742	11	4.911.878	69

Vekâfhan kira gelir	442,578	17	806,022	15	1,767,590	18	1,450,681	5	1,223,083	17
Toplam	2,579,657	100	5,452,095	100	9,901,237	100	28,965,028	100	7,139,261	100

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Madde 7.1.1 ve 7.2'de yer alan bilgilerin İşbu İzahname'nin 5'inci bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmamaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirketin finansal kiralama yolu ile elde ettiği maddi duran varlığı bulunmamaktadır. Maddi duran varlıklar kalemleri arasında yer alır Sömerpark AVM. finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Diğer maddi duran varlıklar alışveriş merkezi ve idari binalar için alınan demirbaşlardan oluşmaktadır.

Skycity projesi ise, finansal tablolarda stoklar kalemi içinde yer almaktadır. Birinci Blok (B blok) inşaatı tamamlanmış olup 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. 23 adet bağımsız bölümün satışına devam edilmektedir. İkinci Blok (C blok) inşaatına henüz başlanmamıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, SKYCITY İkinci Blok'un 173 bağımsız bölümlü natamam ofis niteliğinde tamamlanması durumunda pazar değeri 41.695.000 TL, arsa payı değeri ise 7.740.000 TL'dir. Aynı tarihli raporda, SKYCITY Birinci Blok'ta henüz satış yapılmamış bağımsız bölümlerin pazar değeri ise 14.630.000 TL olarak bulunmuştur.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıkları İlgili Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayıcı Kişi/Kurumu	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Alışveriş Merkezi (Sümerpark AVM)	2011	35.836	Sümerpark Denizli	93.341.771	Dışkapı	Migros, Tekzen, Flu, Çetinkaya, Basınçlı Tekstil, Sumendi Oyuncak, Türkiye, Türk Telekom, Akum, Ebebek ve diğer ortaklar ve şirketlerine	Sözleşmelerdeki diğer taraflar ile ilgili	2.585.397 TL (2019 yılı karı geliri)
Bina (Sky City B Blok)	2018	3.288 (*)	Sümerpark Denizli	8.625.475	Satış amaçlı ofis	-	-	-
Arsa	2008	6.531	Sümerpark Denizli	1.252.048	Üzerinde proje geliştirilecek	-	-	-

(*) Sınırlıdır alanın metrekaresidir.

Şirket tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık bulunmamaktadır.

9.1.2. İleride maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Sümerpark AVM	İpotek	T.İ.Ş. Bankası	Proje Finansmanı	03/05/2013	35.000.000 TL***
Sümerpark AVM*	Haciz	Ardus	Şirket'in Ardus'a Olan Borçları Kapsamında İmzalanmış 10/07/2020 tarihli	01/10/2020	36.361.178,29***
Skycity B Blok'taki 21 Adet Bağsız Bölüm*					
Skycity C Blok'ta İnşa Edilmesi Planlanan					

173 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Kar İhtisak Tapuları*			Arazbölümlük Anlaşma Tutanağına İlişkin İlgili Mahkemeden Alınan 22.07.2020 tarihli İcra Edilebilirlik Şerhi Kapsamında İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 Esas sayılı dosyası ile yapılan ilamli icra takibine istinaden		
Sümerpark'evleri'ndeki Bağımsız Bölüm**	Haciz	Ardus	Şirket'in Ardus'a Olan Borçları Kapsamında İmzalandan 10-07/2020 tarihli Arazbölümlük Anlaşma Tutanağına İlişkin İlgili Mahkemeden Alınan 22.07.2020 tarihli İcra Edilebilirlik Şerhi Kapsamında İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 Esas sayılı dosyası ile yapılan ilamli icra takibine istinaden	01/10/2020	36,361,178.29***

* (Denizli İl, Merkezefendi İlçesi, Sumer Mahallesi, M22A22D2D Pafta, 6226 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaz)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

***Denizli İl, Merkezilendi İlçesi, Sömer Mahallesi, M22a.22b.1a/2d-M22a.22b.1a/1c Pafta, 6224 Ada, 1 Parsel, A5 blok, 6. Kat, 28 nolu merkezi niteliğindeki bağımsız bölüme;

*** Faiz ve masraflar hariçtir.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve davandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi						
Maddi Duran Varlık Türü	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	İlgili KAP Açıklaması
Alışveriş Merkezi (Sümerpark AVM)	2011	106.145.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Yatırım Amaçlı	295.000 (Değer Düşüklüğü)	https://www.kap.org.tr/r/Bildirim/808038
Bina (Sky City B Blok)	2018	14.630.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Stok	-	https://www.kap.org.tr/r/Bildirim/808038
Arsa	2008	7.740.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Stok	-	https://www.kap.org.tr/r/Bildirim/808038

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han kullanımı hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır.

1876 yılında yapılan Vakıf Han binası, "restore et-işlet-ievre:" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Vakıf Han binasının kullanımına ilişkin sözleşmelerden doğan kullanım hakkı süresi 31.01.2020 tarihinde sona ermiş ve 01.02.2020 tarihinde Vakıf Han binasının kira sözleşmesi yenilenmiştir. Kira süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 1 yıldır. 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri ise aşağıdaki gibidir:

Maliyet (TL)	1 Ocak 2020	Girişler	30 Haziran 2020
Haklar	2.698.324	-	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	-	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2020	Cari Dönem İtfa payı	30 Haziran 2020
Haklar	(2.698.324)		(2.698.324)

Diger Maddi Olmayan Duran Varliklar	(81.435)	(112)	(81.435)
Toplam	(2.782.759)	(112)	(2.782.871)
Net maddi olmayan duran varliklar	112		-

9.2.2. Maddi olmayan duran varliklarin, ibraçının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varliklara bağımlılık derecesi hakkında bilgileri:

Vakıf Han'ın 9.2.1'de belirtilen yeni kira sözleşmesi uyarınca 31.01.2021 tarihine kadar Şirket'in kiralamış olduğu binanın yedi katından ilk üç katı söz konusu vakıfları kiralamak ayrı bedel üzerinden ve aynı şartlarla alt kiraya devredilmiştir. Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Şirket arasında imzalanan kira sözleşmesinin imza tarihine yakın tarihlerde başlayan Covid 19 pandemisi ve Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile yapılan sözleşmenin süresinin 1 yıl ile sınırlı olması sebebiyle, kiratması yapılamayan söz konusu binanın diğer dört katında yer alan bağımsız bölümlerin 3. şahıslara kiralanarak kira geliri elde edilmesi şimdiki kadar mümkün olmamıştır. Bu çerçevede, Vakıf Han'dan elde edilecek kira gelirlerinin Şirket'in faaliyetlerine ve net gelirlerine ciddi bir etkisi bulunmamaktadır.

Vakıf Han'dan 2019 yılında elde edilen 1.767.590 TL tutarında kira gelirleri, aynı yıl ofis ve konut satış gelirlerinin önceki döneme kıyasla nispeten düşük gerçekleşmesi sonucu toplam gelirlerin %18'ini teşkil etmiştir, 2018 yılında ise aynı oran %5'dir.

Şirket önümüzdeki dönemlerde Sky city Ofis projesindeki mevcut satış amaçlı gayrimenkulleri satmayı, Sümerpark AVM'de konsept değişikliği ve yenileme yatırımları ile kira gelirlerini artırmayı, Sümerpark Evleri projesinde yeni blokların inşaatını gerçekleştirerek satmayı, bu şekilde önümüzdeki dönemlerde diğer satış ve kira gelirlerinin artırılması sonucu Vakıf Han kira gelirlerinin toplam gelirler içindeki payının düşük gerçekleşebileceğini öngörmektedir.

9.2.3. İşletme içi yarattığı maddi olmayan duran varlikların bulunması halinde, ibraçı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varliklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlikların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Vakıfhan binasına ilişkin kullanım hakkının 2019 yılı değerlendirme raporuna göre takdir edilen değeri 126.750 TL'dir. Raporun ekspertiz tarihi 26.12.2019, rapor numarası ise 2019/5538'dir, ilgili rapor 6 Ocak 2020 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır, rapora aşağıdaki linkten ulaşılabilir:

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/808040>

9.2.5. Maddi olmayan duran varlikların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Vakıf Han'ın kullanım hakkına ilişkin olarak 9.2.1'de belirtilen kira sözleşmesi uyarınca 31.01.2021 tarihine kadar süreli bir kullanım hakkı bulunmaktadır. İlgili kira döneminin sonunda sözleşmenin yenileneceğine ilişkin herhangi bir garanti veya taahhüt bulunmamaktadır.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Şirket'in 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihli bağımsız denetimden/şanlı denetimden geçmiş finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2020	Bağımsız Denetimde n Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimde n Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimde n Geçmiş 31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	17.466.738	17.616.584	24.425.230	24.425.230
Nakit ve nakit benzerleri	484.269	205.485	144.317	1.258.368
Ticari alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Diğer alacaklar	43.698	32.106	100.817	17.490
Stoklar	14.696.684	15.513.383	20.516.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	194.483	203.772	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	31.709	30.885	320.332	488.322
DURAN VARLIKLAR	110.161.91	110.392.71	110.782.75	121.195.01
Diğer alacaklar	228.353	228.353	229.661	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlenen varlıklar	1.001.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	993	6.089	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	-	112	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	76.756	76.756	173.547	692.166
Diğer duran varlıklar	1.808.878	2.052.752	1.750.464	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR	127.628.65	128.009.29	135.207.98	166.688.35

BERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Varlıklar:

Şirket'in bağımsız denetiminden geçmiş finansal tablolarının diğer toplam varlıkları/yükümlülükleri 2018 senesinde bir önceki yıla göre %18,6; 2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %5,3; 2017 senesine göre ise %22,9 oranında azalmıştır. 30 Haziran 2020 döneminde 2019 yıl sonuna göre azalış %0,3 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam varlıklar içinde dönen varlıkların payı sırasıyla %13,7, %13,8, %18,1 ve %27, duran varlıkların payı ise %86,3, %86,2, %81,9 ve %73 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıkları ise yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.

Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi, Şirket'in Denizli ilindeki OİS (SkyCity) projesinden oluşmaktadır. Yıllık itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, SkyCity ofis projesinin (Birinci Blok/B Blok) tamamlanarak, hak sahiplerine teslim edilmesi nedeni ile oluşmuştur. Yine Denizli ilindeki AVM yatırımı (Sümerpark AVM) yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olup 2019 yılı sonu itibarıyla Şirket'in toplam aktif yükümlüğünün %83'ünü oluşturmaktadır.

Duran varlıklar içerisinde yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in %50 iştiraki olduğu Maya aktifindeki arazi üzerindeki (Kıbrıs Magosa'da yer alan) projeye ilişkin olarak oluşmuştur. Projenin faaliyete geçmemesi nedeni ile kaynakların zararlar, finansal tablolarda özkaynak yönetimi ile değerlendirilen yatırımlar altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar, Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket iştiraki Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır. SPK'na ilgili karara istinaden Maya'dan olan alacak 28 Aralık 2018 tarihinde tahsil edilmiştir. Bu nedenle sonraki yıllarda diğer alacak kaleminde düşüş yaşanmıştır.

Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak gerçekleştirdiği yatırımlar için kullandığı finansal kuruluşlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Şirket, yatırımlarının finansmanı amacı ile kullandığı kredilerin vadelerinde ödenebilmesi amacı ile Arduz Gayrimenkul'den borç olmak zorunda kalmıştır. Bunun sonucu olarak, yıllar itibarıyla finansal borçlanmalarda azalış yaşanarakla birlikte, ilişkili taraflara diğer borçlar kaleminde artış yaşanmıştır.

(TL)	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.06.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.914.507	42.335.289	11.119.514	47.620.293
Kısa vadeli borçlanmalar	996.593	--	--	--
Uzun vadeli borçlanmalardan kısa vadeli kısımları	6.975.321	5.424.710	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	2.408.768	1.938.213	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.873	128.210	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	425.872	403.213	359.296	290.847
Ertelemiş gelirler	352.419	446.593	2.155.765	28.442.876

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	44.082	22.620	16.177	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	772.071	3.704.588	33.897.608	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	466.622	3.446.704	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar	--	--	26.423.843	7.969.876
Uzun vadeli karşılıklar	276.049	257.884	211.812	299.402
ÖZKAYNAKLAR	79.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.674
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	117.345	117.345	117.345	117.345
Karardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(76.139)	(77.365)	(57.988)	18.856
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(39.849.166)	(31.638.006)	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı	(2.028.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR	127.628.654	128.489.298	135.207.980	166.088.353

Yükümlülükler:

Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak proje finansmanı amacı ile kullandığı finansal borçlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Toplam yükümlülükler içinde kısa vadeli yükümlülüklerin payı sırasıyla %98,4, %92, %24,7 ve %71,2 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin oranı sırasıyla; %36,8, %33,1, %8,2 ve %28,7 olarak gerçekleşmiş, uzun vadeli yükümlülüklerin oranı ise sırasıyla %6,6, %2,9, %25,1 ve %11,6 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2020 itibarıyla toplam şirket yükümlülüklerinin %73,9'unu oluşturan diğer borçların 35,3 milyon TL'lik kısmı Arçus Gayrimenkul'e olan borçlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2020 itibarıyla finansal borçları 6.826.201 TL olup 6.750.413 TL'si banka kredisi ve geri kalan 75.788 TL'si de finansal kiralama işletmelerinden borçlardır. Banka kredilerinin tamamı özel bankalara olup, bu krediler proje finansmanı ve genel finansman için kullanılmıştır. Proje finansmanı için kullanılan kredilerin faiz oranlığı %14,5 ile TR Libor+%5'tir. Genel finansman için kullanılan kredilerin faizi ise %9,5'tir. Kredilerin vadesi 2021 yılıdır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynaklar kalemi 2018 senesinde bir önceki yıla göre %9,1 ;2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %9,1, 2017 senesine göre ise %17,4 oranında azalmıştır. 30 Haziran 2020 döneminde 2019 yıl sonuna göre azalış % 2,5 olarak gerçekleşmiştir.

Azalışta geçmiş yıl zararlarının büyümesi etkili olmuştur. Geçmiş yıl zararları 2020 döneminde 39,8 milyon TL, 2019'da 31,9 milyon TL, 2018'de 22,7 milyon TL, 2017'de 32,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,57	0,42	2,29	0,94
Etkin Oran ((Dönen varlıklar - Stoklar)/(Kısa Vadeli Yükümlülükler))	0,06	0,05	0,35	0,08
Toplam Finansal Berç/Özkaynak Oranı	0,11	0,11	0,16	0,29
Finansal Borçlar ile Arçus'a Olan Borçların Toplamı/Özkaynak Oranı	0,55	0,53	0,45	0,36
Kaldıraç Oranı (Toplam Borçlar / Varlıklar)	37%	36%	33%	40%

Şirket'in cari oranının azalmasının nedeni önceki senelerde uzun vadeli diğer borçlar içerisinde gösterilen Arçus Gayrimenkul'e olan borcun 2019 senesinde kısa vadeli borçlara sıfırlanmış olmasıdır.

Proje finansmanı amacı ile kullanılan kredilerin geri ödemeleri nedeni ile finansal borçların özkaynaklara oranı azalmıştır.

Şirket faaliyetlerinin hangi oranda finanse edildiğini gösteren kaldıraç oranına göre, 30.06.2020 itibarıyla Şirket %37 oranında yuhane kaynaklardan finanse edilmektedir.

10.2. Faaliyet Sonuçları

10.2.1. İhracatın izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	Sınırlı İncelemelerden Geçmiş 30.06.2020	Sınırlı İncelemelerden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
Hazırlat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların Maliyeti	(2.384.509)	(4.616.815)	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.217.667)
Brüt Kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.722.254
Genel Yönetim Giderleri	(11.143.925)	(9.487.943)	(3.095.077)	(3.061.767)	(1.169.911)
Pazarlama Giderleri	(49.133)	(146.203)	(243.797)	(483.916)	(1.361.988)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.221	184.302	453.091	225.374	31.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	--	--	(295.000)	(3.182.100)	(50.355.900)
Esas Faaliyet Zararı	(988.489)	614.364	(927.461)	(1.196.085)	(49.008.804)
Finansman Gelirleri	5.723	13.221	37.477	664.888	389.155
Finansman Giderleri	(1793.838)	(4.345.457)	(6.708.803)	(7.537.346)	(5.383.352)
Dönem Zararı	(2.026.471)	(5.591.013)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
Pay Başına Kâr/Zarar/Kayıp	(0,02)	(0,06)	(0,09)	(0,10)	(0,62)

Şirket'in gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kira gelirleri, satış amaçlı gayrimenkullerden elde edilen satış gelirleri ve Vakıfların bir kısmını üçüncü bir şahıs kiralanmasından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Yıllar itibarıyla hasılatındaki değişim, satış amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirlerdeki değişimden kaynaklanmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise, yatırım amaçlı gayrimenkul değerlerine raporlarına göre oluşan değer azalışından oluşmaktadır. Finansman gelirlerindeki azalışın nedeni, 2019 senesi içinde Moya'dan olan olacağıın kapayması nedeni ile faiz gelirlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

10.2.2. Net Satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

(TL)	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Gayrimenkul satışlar:	1.054.105	3.292.325	5.548.250	24.323.685	993.300
-Skycity	1.054.105	2.348.631	3.999.556	22.948.685	--
-Sümerpark Evleri	--	943.694	1.548.694	1.375.000	993.300
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	1.353.748	2.585.397	3.190.742	4.922.878
Vakıfların kira geliri:	442.578	806.022	1.767.590	1.450.601	1.223.083
Toplam	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.339.261

Şirket'in net satışları 2019 senesinde bir önceki yıla göre %65 azalarak 9.901.237 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2020 döneminde ise net satış geliri ise 2.579.657 TL'dir.

Skycity projesinin inşaatı 2018 yılı içerisinde tamamlanmış ve ofisler sahiplerine teslim edilmeye başlanmıştır. Bu nedenle 2018 senesi içinde ofis satış gelirine bağlı olarak hasılat yüksek gerçekleşmiştir.

Sümerpark AVM'nin kira gelirleri 2019 senesinde, bir önceki seneye göre %19 azalmıştır. 2019 senesinde doluluk metrekare bazında %62 olarak gerçekleşmiştir. Sümerpark AVM kira gelirleri 2020 senesinin ilk yarısında ise pandeminin etkisiyle bir önceki seneye göre %20 azalmış olup, güncel doluluk oranı %49'dur. 2020 yılında, perakende sektöründe hizmet veren ve son dönemde yaşanan pandemi nedeniyle ciro sıkıntısı yaşayan bazı markalar mağaza kapatarak küçülme yolunu tercih etmiştir. Perakende sektörüne destek verilmesi amacıyla yapılan indirimler ve kapanan mağazalar nedeniyle 2020 yıl, kira gelirleri ciddi oranda azalmış olsa da Haziran ayında salgın tedbirlerinin kademeli olarak hafifletilmesiyle birlikte perakende cirolarında bir miktar artış gözlemlenmiş ve kira gelirleri nispeten olumlu etkilenmiştir. Alınan Hijyen Önlemleri, Güvenli AVM Sertifikası ve HES koda uygulamasıyla tüketicilerin güveni alışveriş için daha çok AVM'leri tercih etmeye başlamalarıyla kira gelirlerindeki kayıplar ilerleyen dönemlerde bir miktar daha azaltacağı düşünülmektedir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kanunsal,ekonomik,finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik ve jeopolitik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere de maruz kalabilmektedir.

Aralık/2019'den Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Yeni Koronavirüs Hastalığı" (COVID-19), gerek küresel gerekse de Türkiye ekonomisi açısından risk yaratmakta olup, Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileme ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan, küresel çapta para ve maliye politikalarında hızlı bir şekilde devreye alınan genişlemeci adımların COVID-19 kaynaklı riskleri ne ölçüde telafi edeceği, gerek sektör gerekse de Şirket faaliyetleri açısından önem arz etmektedir.

10.3. Borçluluk Durumu

Borçluluk Durumu	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2020 (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.914.507
Teminatl	7.974.914
Teminatsız	38.939.593
Uzun Vadeli Yükümlülükler	772.071
Teminatl	496.022
Teminatsız	276.049
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	47.686.578
Özkaynaklar	79.942.076
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	89.100.000
Yasal Yedekler	1.187.526
Toplam Kaynaklar	127.628.654
	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2020 (TL)
Net Borçluluk Durumu	
A.Nakit	562
B.Nakit Benzerleri	483.707
C.Alın Satım Amacı Finansal Varlıklar	--
D.Likidite (A+B+C)	484.269
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	999.593
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	6.771.676
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	203.645
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	7.974.914
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	7.490.645
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	496.022

[Signature]

2

FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

L.Tahviller	--
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	496.022
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.986.867

Son finansal tablo taribinden itibaren Şirket'in borçluluk durumuna önemli bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in dolaylı veya şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

11. HİRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in net işletme sermayesi ihtiyacı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

TL	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
A.Dönen Varlıklar	17.466.738	17.616.584	24.425.230	44.893.341
B.Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.914.507	42.335.289	11.119.514	47.620.293
C. Net İşletme Sermayesi (A-B)	(29.447.769)	(24.718.705)	13.305.716	(2.726.952)

Şirket'in 30 Haziran 2020 itibarıyla aktif toplamı 127.628.654 TL'dir. (31 Aralık 2019: 128.009.298 TL). Nakit ve nakit benzerleri toplamı 484.269 TL. (31 Aralık 2019: 205.484 TL); kullanılan krediler nedeni ile bloke mevduatı tutarı düşüldükten sonra kullanılabilir nakit ve nakde eşdeğer varlık toplamı 149.149 TL'dir. (31 Aralık 2019: 134.424 TL)

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla dönen varlıkların toplam aktifler içindeki payı yaklaşık %14'dür.

Şirket'in 30.06.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 46.914.507 TL olup (31 Aralık 2019: 42.335.289 TL), kullanılan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, Şirket'in ortağı Arduş Gayrimenkul'e olan borçlar ve diğer borç ve karşılıklardan oluşmaktadır.

Arduş Gayrimenkul'e olan borcun kısa vadeli yükümlülükleri içerisindeki payı 30 Haziran 2020 itibarıyla %76,1; 31 Aralık 2019 itibarıyla %80,8'dir.

Şirket'in 30.06.2020 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi negatif olup 29.447.769 TL'dir.(31 Aralık 2019: 24.718.705 TL). Şirket, faaliyetlerinden yarattığı nakit ile mevcut kredi ödemelerini yapamamakta, ortağı Arduş Gayrimenkul'e borçlanmaktadır. Mevcut koşullar altında Şirket'in net işletme sermayesi yeterli değildir. Bedelli sermaye artışı ile kısa vadeli yükümlülüklerde oluşacak azalışla birlikte ek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması planlanmaktadır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır. Ülkemizde demografik etmenler ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış göstereceği özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptıkları indirimleri ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yapmışlardır. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; 2020 yd. 3.

çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam 26 bin 195 adet konut satılmıştır. Bu rakamla 2019 yılının aynı dönemine göre %18,0'lık bir düşüş görülmektedir. Yabancılara satılan konutların toplam konut satışları içindeki oranı 2019 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla %3,7 iken bu oran 2020 yılı aynı döneminde %2,3'e gerilemiştir.

Diğer yandan, Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel gerekse Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin mal ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomideki artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir. Gerek Pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama gösterebilecektir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

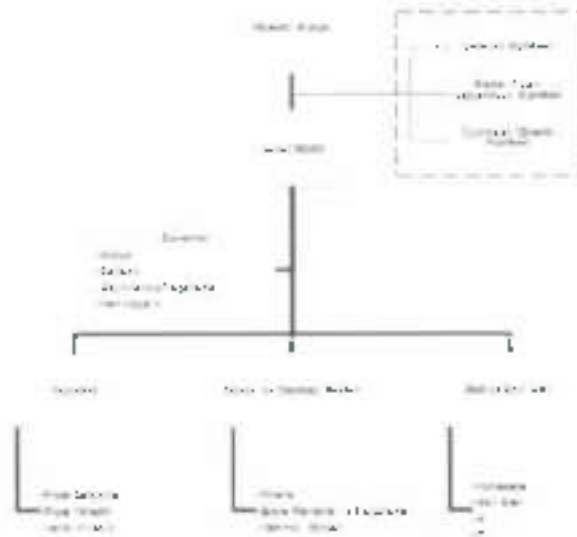
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

ORGANİZASYON ŞEMASI



PERA

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Öğuz Sahici	Yönetim Kurulu Başkanı	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız Üye)	1 yıl / 10 ay	-	-
Serdar Kırnaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 10 ay	-	-
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 11 ay	-	-
Ayşegül Bensei	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı	11 ay / 10 ay	-	-
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl / 10 ay	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Fatma Gül Çevik	Genel Müdür	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Genel Müdür Ekim 2019- Proje Müdürü Nisan 2008-Ekim 2019	-	-
Hale Karlıdağ	Muhasebe Müdürü	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Muhasebe Müdürü	-	-

14.2.3 İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbirleriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri Mehmet Kutman ile Ayşegül Bensei kardeşler.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Oğuz SATICI

Yönetim Kurulu Başkanı

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı Oğuz Sancı; Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. Karrierine tekstil sektöründe denliyet gösteren aile şirketinde başlayan Oğuz Sancı 1990 yılında İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örne Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi, 1994 yılında Polar's Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (IKV) Yönetim Kurulu Üyesi'ği; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri Firmacılar Birliği (İTFİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyesi'ği ve Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır.

Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 22 Ekim 2020 tarihinden itibaren görevine Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.

Serdar KIRMAZ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırma; Ortadoğu Teknik Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. 1988-1997 tarihleri arasında Coopers&Lybrand (PWC) Şirketinde Sorumlu Ortak olarak, 1997-1999 tarihleri arasında Finans Danışmanlık Şirketinde şirket sahibi olarak, 1999-2005 tarihleri arasında SİFA Holding'de Mali İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Üyesi olarak, 2005-2007 tarihleri arasında Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak, 2007-2010 tarihleri arasında Doğan Şirketler Grubu Holding'de Finans ve Mali İşler Grup Başkanı olarak, 2010 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde ve Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Mehmet KUTMAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Global Yatırım Holding'in kurucu ortakları arasında yer alan Mehmet Kutman, Global Yatırım Holding'te Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Grup'ta çeşitli iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Şirket düzeyinde iş geliştirme faaliyetlerine aktif biçimde katılan Kutman, 14.04.2020 tarihli Genel Kurul ile Naturel Gaz Yönetim Kurulu Başkanlığına atanmış olup, Şirket'in kuruluşundan bu yana toplamda 7 yıl Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev almıştır. Kutman, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) bünyesinde Küba-Türkiye İş Konseyi'ne Başkanlık etmektedir. Ayrıca TÜSİAD (Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği) üyesidir. Kutman, 1990 yılında Global Yatırım Holding'i kurmadan önce, 1989-1990 yılları arasında turizm ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren bir Türk şirketler grubu olan Net Holding A.Ş.'nin üst yönetiminde görev almıştır. Kutman ayrıca, 1984-1989 yılları arasında, North Carolina National Bank, Sexton Roses Inc. ve Philip Bush & Associates'te Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Mehmet Kutman, Boğaziçi Üniversitesi'nden İktisat (İşletme), Texas Üniversitesi'nden MBA derecelerine sahiptir. 24 Kasım 2020 tarihinde Pera GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Ayşegül BENSEL

Yönetim Kurulu Üyesi

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Ayşegül Bensele Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesinde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketine Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketine Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkar Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketine Genel Müdür olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketine Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008'den Ekim 2019'a kadar Genel Müdür olarak görev yapmış olup 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 23 Kasım 2020 tarihinde yeniden Pera GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Faruk Rüyal ERGÜL

Yönetim Kurulu Üyesi

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Faruk Rüyal Ergül: 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünden Lisans diplomasını almıştır. Master ve Doktora çalışmalarını New York Üniversitesi Tandon School of Engineering'de sırasıyla 1968 ve 1971 yıllarında tamamlamıştır. 1973 yılında (OTF) Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünde öğretim üyesi olarak göreve başlamış, aynı üniversitede sırasıyla Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak 2008 yılına kadar çalışmıştır. Akademik görevlerine paralel olarak çok sayıda araştırma ve uygulama projesinde proje yöneticisi veya araştırmacı olarak görev almış, Aselsan, TÜBİTAK, TIGV gibi kuruluşlara danışmanlık hizmetleri vermiştir. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayın bulunmaktadır. Elektrik Mühendisleri Odası ve IEEE, Spie, OSA derneklerine üyeliği bulunmaktadır.

Fatma Gül ÇEVİK

Genel Müdür

2011 yılında Koç Üniversitesi İşletme Fakültesi Lisansüstü Eğitimi MBA derecesi alan Fatma Gül Çevik, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. 2003-2008 yılları arasında ulusal inşaat şirketlerinde pek çok önemli projede yer almış, 2008 yılında Proje Müdürü olarak Pera GYO bünyesine katılmıştır. Ekim 2019 tarihinden itibaren Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Hale KARLIDAĞ

Muhasebe Müdürü

Eskişehir Anadolu Üniversitesi-İktisat Fakültesi mezunudur. Sektörde 26 yıllık deneyime sahip olan Hale Karlıdağ, 1994-1998 yıllarında Atlas Menkul Kaynaklar Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1998-2005 yılları arası Global Portföy Yönetimi A.Ş.'de çalışmış olup, 2005 yılından bu yana Şirket'te görev yapmaktadır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durumu da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu

bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ad Soyad	Son bir yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında bulunduğai veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları	Ortaklık dışında süratirdökleri görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının halen devam edip etmediğı	Sermayesdeki Payı	
				TL	%
Melimet Kurman	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Hedem Nücu Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Census Enerji İşletmeciliğı ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Census Energy Europe B.V.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Doğal Enerji Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Ege Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Evergas Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global B yokiüle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global Depolama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-

	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	25,432,984.30	8.12
	Türkeçim Enerji Enerji İnşaat Ulaştırma Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam etmemektedir.	44,500,000	100
	Global Menkul Değerler A.Ş.	Bulunmamaktadır	Bulunmamaktadır	-	0.000002
	Ülkeniz Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Masibayrak Doğru Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Masibayrak Doğru Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Naturligiz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Riliam51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Salıpazarı İnşaat, Taahhüt, Bina Yönetimi ve Servis Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Statim Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Tes Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
Özellik Satıcı	Bodrum Yolu Liman İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-

	Natürelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Ortadoğu Analiz ve Yatırımlar A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Straum Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Öğüt Çayırçekirde Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Mavi Blokların Tesis ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Tekstil İşlik Örne San. Tic. A.Ş.	Ortak	Devam ediyor	13 545 000	99
	Polaris Dış Yatırımlar A.Ş.	Ortak	Devam ediyor	280 000	5
	Polaris Tekstil San. Tic. A.Ş.	Ortak	Devam ediyor	30.000	2,5
Serdar Kurnaz	Çensus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Dağören Enerji A.Ş. Özarslan Elektrik Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Edusa Atık Bertaraf Ciri Kazanım ve Depolama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-

	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Dağören Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Mazıdağlık Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Mazıdağlık Doğal Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Natürel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Natürel Doğal Gaz Yajantıları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Nepine Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Nağış Enerji Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Sarıyer Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Tes Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Edisal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Doğaldan Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

	KNY Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Ribün51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Corsus Energy Europe B.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Linan İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Açığığı Bensef	Natürelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Sağpazarı İnsan. Taahhüt, Bina Yönetim ve Servis Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Evergas Doğalgaz, İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Ribün51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Pors Holding Plc	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Linan İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-

	Ortadoğu Araya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Ege Liman İşletmeleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Ulusal Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam etmemektedir	1	0,000002
	Valencia Cruise Port pte	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Ports Melita td	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Cruisers del Port de Barcelona S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Barcelona Port Investments, S.L.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Cruisers Malaga S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH Americas Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH (Bahamas) Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Bıyıkçık ve Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
Faruk Rüyat Ergül	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihracının yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen suçlar geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, hanka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mül edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya

[Signature]

[Signature]
FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hükümlülüğünü ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından sun verilir verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

31.12.2019 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 514.343 TL'dir. 2019 senesinde yönetim kurulu üyeleri ücret giderleri 189.535 TL, üst düzey yöneticilerin ücret giderleri 324.808 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim kurulu ücretleri, her yıl Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 22 Ekim 2020 tarihli genel kurul toplantısında, yönetim kurulu üyelerine aylık net 2.500 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarları:

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket emeklilik colayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, azami 6.379 TL (31 Aralık 2018; 5.474 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler (TL)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.799	29.909	21.316

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Öğür Sarıcı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl / 10 ay
Sergar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 10 ay
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 10 ay
Ayşeşgül Bensel	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 10 ay
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	1 yıl / 10 ay
Fatma Gül Çevik	Proje Müdürü Genel Müdür	Nisan 2008-Ekim 2019 Ekim 2019'dan bu yana
Eyle Karlıoğlu	Muhasebe Müdürü	2015 yılından bu yana

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde, Denetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi

Şirketin, Sermaye Piyasası mevzuatı ve diğer düzenlemelere uygun olarak hazırlanan mali tablolarının kamuya açıklanması, bağımsız denetim şirketinin seçimi ve gelişmelerini etkin bir şekilde gerçekleştirmesi, iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi konularında değerlendirmeler yaparak yönetim kuruluna düzenli olarak bilgi verilmesini sağlar.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Niteliği
Faruk Rüyal ERGÜL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz SATICI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Niteliği
Faruk Rüyal ERGÜL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz SATICI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının gözden geçirilmesi, iyileştirilmesi, yatırımcı ilişkileri, kamuyu aydınlatma konularında yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur. Aday gösterme komitesi ve ücretlendirme politikasının görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Niteliği
Faruk Rüyal ERGÜL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Vildan YILMAZ DOĞAN	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruplardan üçüncü grupta yer almaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olanlara uyum sağlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirket Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP'lerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır.

İlgili raporlara KAP'tan (www.kap.org.tr) ulaşabilmektedir.

FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Unvan	Öğrenim	Lisans Türü
Vildan YILMAZ DOĞAN	Bütçe ve Raporlama Müdürü/Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	SPK İleri Düzey Lisansı

Yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelerle ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemelerine sunulması gereken belgeleri hazırlamak, genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuya aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı ilişkileri bölümü iletişim bilgileri:

Vildan YILMAZ DOĞAN - Bütçe ve Raporlama Müdürü/Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi- 0212 2434450 - vildan.d@peragso.com

Hale KARLIDAĞ - Muhasebe Müdürü - 0212 2434450 - hale.k@peragso.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklanır:

Yıllar İtibari ile Çarşan Personel Sayısı	30.06.2020 (Ara Dönem)	31.12.2019 (Yılsonu)	31.12.2018 (Yılsonu)	31.12.2017 (Yılsonu)
	13	13	15	19

2019 yıl sonu itibarı ile İstanbul merkez ile çalışan personel sayısı 5 olup güncel sayı 4'tür, diğer personelin tamamı Denizli'de çalışmaktadır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlanmasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	22/10/2020		15/12/2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	5.500.435,31	9,17	5.500.435,31	9,17
Diğer	83.599.564,69	93,83	83.599.564,69	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	22/10/2020		15/12/2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Global Yatırım Holding A.Ş.	7.477.151,31	8,39	7.477.151,31	8,39

(*)Şirket'in, sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5'ten fazla olantek pay sahibi Ardus Gayrimenkul'dur. Ardus Gayrimenkul payları'nın tamamı Global Yatırım'a aittir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu payı ise 1.976.716 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2,22'dir. Ardus payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki doğrudan ve dolaylı olarak toplam pay %8,39'dur.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan paylar, %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunduramaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Adı/ Hisseliye Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hisseliye	-	0.01	89.100.000	100
			TOPLAM	89.100.000	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olunanlar ya da ihraççıya kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in ilişkili tarafları Arslus Gayrimenkul, Global Yatırım ile doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, izahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	15/12/2020*			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Arslus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	495.352	--	42.189.879
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	8.502	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	94.676	--	--	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--
Toplam	94.676	503.854	-	42.189.879
	30/06/2020			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Arslus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	470.156	--	35.350.091
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	8.502	--	--

Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	63.531	--	--	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	16.106	--
Toplam	63.531	478.658	16.106	35.250.091
31/12/2019				
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	401.363	--	33.813.091
Toplam	--	401.363	--	33.813.091
31/12/2018				
	Ticari		Diğer	
	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	103.383	--	26.423.843
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	167.634	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	214.445	--	--	--
Toplam	214.445	271.017	--	26.423.843
31/12/2017				
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	7.060.876
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	221.585	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	60.590	-	--	--
Tenem Enerji Ticaret A.Ş.	--	2.328	--	--
Maya Turizm Ltd. Şti.	--	--	3.884.085	--
Toplam	60.590	223.913	3.884.085	7.069.876

Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.'den olan ticari alacaklar, Sümerpark AVM'deki bir bölümün kullanılmasına şirkete kiralanması sonucu oluşmuştur.

Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'ye olan ticari borçlar, Şirket'in portföyündeki gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır.

Maya Turizm Ltd. Şti.'den olan alacaklar, Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır.

Ardus Gayrimenkul'e olan diğer borçlar, Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemeleri ve diğer ödemelerine istinaden alınmıştır. İlgili borcun adat faiz hesaplaması için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı kullanılmıştır. Ardus Gayrimenkul'e olan ticari borçlar ise inşaat hukuklu ödemelerine ilişkindir.

Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.'den olan alacaklar, araç kiralanması ile ilgili masrafların yansıtılmasından oluşmaktadır.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlişkili Taraf İşlemleri

İlgili üsümler itibarıyla ilişkili taraflarla olan gelişmeler varaten mülklerdeki işlemler aşağıdaki gibidir:

Gelişmeler (TL)	İşlemler (İçerik)	15.12.2020*	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2018	31.12.2017
Sunmepark Global Yatırım Yatırım A.Ş.	Kira Geliri	1.548	4.638	7.603	17.380	24.424
Maya Turizm Ltd. Şti	Faiz Geliri	-	-	-	-	155.204
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Masraf Yatırımı Geliri	29.247	13.449	12.988	28.507	-
Giderler (TL)						
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigorta Gideri	8.502	29.874	85.075	179.003	266.089
Bütün Şti Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kira Gideri	37.950	20.706	20.706	11.400	31.977
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Faiz Gideri	6.196.186	-	2.781.129	3.950.113	1.620.784
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kira Gideri	-	-	-	-	25.304
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Masraf Yatırımı	12.522	12.522	14.383	12.988	27.339
Global Yatırım Holding A.Ş.	Masraf Yatırımı	11.171	25.329	-	-	-
Global Yatırım Holding A.Ş.	Faiz Gideri	-	-	-	-	692.867
Global Yatırım Holding A.Ş.	Kira Gideri	-	-	-	-	21.933
Perera Faciji Hizmet A.Ş.	Faiz Gideri	-	-	-	-	1.150.048
Global Lüks Yatırımlar A.Ş.	Masraf Yatırımı	-	-	-	-	9.071
Global Menkul Değerler A.Ş.	Faiz Gideri	-	-	-	-	11.291
Global Menkul Değerler A.Ş.	Masraf Yatırımı	-	-	-	-	7.555

*Bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir.


PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ifraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

(TL)	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
İlişkili Taraflardan Eklenilen Kira Gelirleri	4.638	7.605	17.386	22.585	24.424
Hasılat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
İlişkili Taraflardan Eklenilen Kira Gelirlerinin Hasılatına Oranı	0,18%	0,14%	0,18%	0,08%	0,34%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamen ödenmiş 89.100.000 TL'dir.

Şirketin sermayesi her biri 1 Kuruş nominal değerli 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür. Esas sözleşme uyarınca herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

Tüm paylar hamiline yazılıdır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutlak ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Dönem	Sermaye	Fiili Dolaşımdaki Pay Tutarı	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı
01.01.2017	89.100.000	44.554.624	50,01%
31.12.2017	89.100.000	44.554.624	50,01%
01.01.2018	89.100.000	44.554.624	50,01%
31.12.2018	89.100.000	53.854.623	60,44%
01.01.2019	89.100.000	53.854.623	60,44%
31.12.2019	89.100.000	69.099.566	77,55%
15.12.2020	89.100.000	85.494.119	95,95%

Finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmiştir.

Öte yandan, 2019 ve 2020 yıllarında Arçus Gayrimenkul tarafından Borsa'da yapılan Pera GYO pay satışları ile ilişkilili tablo aşağıda yer almakta olup, söz konusu satışlar sonucunda Arçus'un Şirket sermayesinde sahip olduğu pay %38,66'dan (34.445.377,31 TL nominal değerli pay) %6,17'ye (5.500.435,31 TL nominal değerli pay) düşmüştür.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih	Satılan Payların Nominal Değeri (TL)	1 TL Nominal Değerli Payın Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL)
25/11/2019	1.944.942	0,89
26/11/2019	1.500.000	0,89
27/11/2019	8.000.000	0,90
23/12/2019	2.754.136	0,93
24/12/2019	265.864	0,94
02/01/2020	5.000.000	0,95
21/05/2020	8.500.000	0,97
02/06/2020	199.999	1,01
03/06/2020	500.000	1,04
TOPLAM	28.944.942	

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşım ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibariyle ortaklığın payları, "PERGYFF" işlem koduyla Borsa İstanbul A.Ş.'de Ana Pazar'da işlem görmektedir. Şirketin fiili dolaşımadaki pay oranı % 95,95'tir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket esas sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye istatüsü dahilinde yapılacak sermaye artırımını hariç, esas sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararı ile yapılmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çözüm İstisna ve Usulleri Hakkında İç Yönerge, Şirketin 15.07.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiş ve Ticaret Sicil Gazetesi'nin 23.08.2013 tarih ve 8396 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, Şirketin kurumsal İnternet sitesi (www.peragyo.com.tr) ve KAP'ın İnternet sitesinde (<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/968-pera-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-s-s>) bulunmaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraçının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, bu madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurular ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırları çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket esas sözleşmesinin 12'nci maddesi uyarınca; şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen Şartları haiz 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu heracı olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Uyeliği sona erilene sebepler seçilmeye de engel değildir.

Şirket esas sözleşmesinin 14'üncü maddesi uyarınca: Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulan toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırmasa





Üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olur or. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartıyla başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu 3 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıdan da eşit oy alan üyeleri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler.

Şirket esas sözleşmesinin 17'nci maddesi uyarınca: Yönetim Kurulu, uygun göreceği konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon, iş denetim ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturabilir. Komitelerin başkan ve üyelerinin, toplantı düzenleme, çağırma ve raporlama esasları Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir ve değiştirilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraflı işlemlerinde ve üçüncü kişi or lehine teminat, zemin ve ipetek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağları ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esasları:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerinde hükümleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hal-erde karar ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurullarda gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurul'un görüşülmesini ve ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur. Genel kurul, stresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağırılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için genel kurula toplanmaya çağırılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanmaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulmaması veya mevcut olmaması duramlarında, marifetinin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurula toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411. maddesi hükümleri saklıdır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Genel kurul toplantıları, şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulu'nun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur. Genel kurul toplantıya, Şirketin internet

sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ilanla pagmır. Bu pagrı ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az    hafta önce yapılır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun "Elektronik Ortamda Kurullar" düzenlenmesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklık'ın gerek olağan ve gerekse olağanı st  genel kurul toplantılarında, yürürlükteki mevzuata göre gerekli olmağı halinde, Ticaret Bakanlığı tavsiyesi üzere bulunacaktır.

Pay sahipleri Genel Kurul toplantılarında Ortaklık ortaklarınd  veya Ortaklık ortağı olmayan kişiler arasından seçecekleri kişiler tarafından temsil edilebilirler. Pay sahipleri aynı zamanda temsilei oldukları takdirde kendi oyları ile birlikte temsil ettikleri pay sahiplerinin oyları ile kullanırlar. Bir kişi birden fazla ortağı temsil edebilir. Vekaleten oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur ve vekaletnamlar da Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenir ve çıkarılır. Vekaletname'de belirtilmiş olmağı kaydıyla, temsilei uyul kendisine yetki veren pay sahibinin isteği doğrudan doğru a kullanmak zorundadır.

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu'nun "Oy Hakkı" başlıklı düzenlemesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değerleriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur.

20.17.  hra ının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirketin Esas Sözleşmesinin 8'inci maddesi uyarınca;  irket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay devrini takip eden 10 i  günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur.

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde, yönetim kontrolü sağlayan payların, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç    ay içerisinde elden çıkmaları zorunludur.

20.19. Sermayenin arttırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.  NEML  SÖZLEŞMELER

 zahname tarihinden önceki iki y  içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

22. İBRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İbraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan finansal tabloları ve bağımsız denetim raporlarına www.kap.org.tr adresinden ve şirketin kurumsal internet sitesinden (www.peraagv.com) adresinden ulaşılabilir. 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları KAP'a sırasıyla 29.07.2020, 28.02.2019, 01.03.2019 ve 01.03.2018 tarihlerinde yayımlanmıştır.

22.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Görüşü
30.06.2020	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Olumlu
31.12.2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Olumlu
31.12.2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Olumlu
31.12.2017	ORT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkar Yıldırım	Olumlu

2017 yılı bağımsız denetimini ORT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. gerçekleştirmiş olup, 02.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında, 2018 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin atanmasına karar verilmiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen ibraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim,satış,stoklar,siparişler,maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Ardus ile Şirket arasındaki ticari arabuluculuk sürecine ilişkin bilgilere 22.7. nolu bölümde yer verilmektedir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tabli dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda alınıp olduğu kararlara ilişkin bilgil:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 32. maddesi uyarınca, Şirket kar dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan diğer emellere uygun olarak; Şirket'in, genel masrafları ile mültefl amortisman bedelleri gibi genel muhasebe hükümleri uyarınca Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan mablaglar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespih olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçen yıl zararlarının düşürülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olmaktadır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanır %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun "Genel Kanuni Yedek Akçe" hükümleri uyarınca çıkarılarak sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda alınarak kayıtlarla Şirketin kar dağıtım esaslarını da dikkate alarak genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

- c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşürüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü olarak dağıtmaya, veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- d) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- e) Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmaması, ertesi yılla kar aktarılmasına, ve yönetim kurulu üyeleri ile menajer, müstakdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- f) Sermaye Piyasası Kanununun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtabilir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların türüne, bantların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıdır.

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetimi kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

İlgili dönemler itibarıyla kamuya açıklanmış mali tablolarda dönemi zararı bulunması nederi ile kar dağıtım yapılmamıştır. Bu dönemlere ilişkin kar dağıtım tablolarına aşağıdaki linklerden ulaşılabilir:

2017 yılı: <https://www.kap.org.tr/t/Bilgirim/680549>

2018 yılı : <http://www.krp.org.tr/tr/Bilgilendirme/762869>

2019 yılı : <http://www.krp.org.tr/tr/Bilgilendirme/854442>

2020 yılı : <http://www.krp.org.tr/tr/Bilgilendirme/883253>

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade;

Önemlilik kriteri olarak aktif toplamının %10'u dikkate alındığında, yalnızca Arduş Gayrimenkul ile olan 35.702.155,62 TL ve 6.370.624,30 TL tutarında olmak üzere toplam 42.072.779,92 TL tutarında ihtiyari arabuluculuk süreci imnalanmış hukuki işlem olup, yutirmelerin bilgi vermek adına 500.000 TL üzerindeki tlan davaların detayları aşağıya eklenmiştir.

Şirket, 24.07.2020 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile; Şirket'in, karıyı açıklanmış olan 31.03.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödermiş sermayesinin 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zarar toplamı 40.931.415 TL olduğu; aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlölükleri 44.347.256 TL. Eken öder veriler toplamı 17.122.423 TL olduğu; Şirket'in kısa vadeli yükümlölüklerinin %79,7'sini bssedarı Arduş'a olan toplam 35.343.656 TL tutarında borcu teşkil ettiği ve Arduş'un hisselerinin tamamı başka açık bir şirket olan Global Yatırım'a ait olduğu, Arduş'a olan söz konusu borcu Şirket'in yükümlölüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alındığı, ortaklar cari hesabına işlendiği ve mütacel olduğu; Şirket'in, kısa vadeli yükümlölüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlölüklerinin de %75,9'unu oluşturan bu borcu ilişkin olarak Arduş ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatıldığı ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibarıyla borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden) imzalandığı ve böylelikle ilgili mevzuat uyarınca Arduş, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik gerhini de tamamlayarak Şirket'e ihbar etmiş olduğu ve bunun sonucunda söz konusu borcu yargısal olarak kesinleştiği kamuoyuna duyurulmuştur.

08.09.2020 itibarıyla, Şirket'in Arduş'a olan borcuna yönelik olarak, asıl alacak tutarı 35.702.155,62 TL, işlemiş faiz tutarı 659.022,67 TL olmak üzere, 36.361.178,29 TL tutarındaki toplam alacağın ferileriyle birlikte tahsili amacıyla İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden başlatılan icra takibinde gönderilen icra emri tebliğ alınmış ve akabinde, icra takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İl, Merkezefendi İlçesi, Sömer Mahallesi'nde kayıtlı AVM ile mülteif ofis ve mesken; fauksiyetli bağmsız bölünürü tepu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirket'e İcra İflas Kanunu m 103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen müzekkere ile öğrenilmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb. gibi kamusal yükümlölüklerini 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 alacak miktarına istinaden, Arduş tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL. Faiz açıklamalı e-fatura da düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Arduş ile Şirket 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 taahhüs etmiştir.

kennar yoluna başvurulmuştur. Dosya Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2019/2844 Esas sayılı dosyası ile incelemededir.	
Davacı	PERA GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Mustafa Kiregöz
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mahk. 2019/855 Esas (Eski esas: 2016/730 E.)
Konusu	Davalının 2011/ 94025 numaralı markasını; Eükümsüzüzüne, dave konusu markanın 3. kişilere tebliğinin önüne geçebilmek amacı ile marka üzerinde tedbir kararı verilmesi talebinde bulunmuştur.
Risk Tutarı	-
Gelinen Açama	08.06.2017 tarihli duruşmada Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/857 E. 2017/102 K. sayılı dosyası bekletici mesele yapılmış, dosyanın bilirkişiye gönderilmesi hususunda karar verilmiş, buna istinaden 1.700 TL gider avansı yatırılmıştır. 27.02.2018 tarihli duruşmada verilen 1 no'lu ara karar gereği dosya Ankara 1. Fikri ve Sınai Haklar Mahkemesine tevzi edilmiş olup duruşma 29.05.2018 saat 09.30'a ertelenmiştir. 29.05.2018 tarihli duruşmada davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf karar yoluna başvurulmuştur. Antalya DİM 11. Hukuk Dairesi 2019/524 Esas sayılı dosyası. İstinaf mahkemesi tarafından 26.11.2019 tarihinde Şirket tarafından yapılan istinaf başvurusunun ESAS'AN KABULÜNE, 6100 sayılı DİM Kanun 353/1-b-2 maddesi gereğince Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 29/05/2018 tarih, 2016/730 Esas, 2018/352 Karar sayılı KARARININ KALDIRILMASINA karar verilmiştir. Mahkemece Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin Yargıtay tarafından bozulan 2016/857 Esas sayılı dosyasının akibetinin ve sonucunun beklenmesine, Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin Yargıtay tarafından bozulan 2016/857 Esas sayılı dosyasının kesinleşmesinin ardından dosyanın yeniden bir bilirkişi heyetinden rapor alınması hususunun değerlendirilmesine karar verilmiştir. Duruşma günü 19.06.2021 saat 09.30'dur.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu ile imza yetkilileri
Mahkeme Dosya No	İstanbul 20. İcra Ceza Mahkemesi 2019/445 Esas (Eski Esas: 2017/449 Esas)
Konusu	INGBank A.Ş./Pendik/İstanbul Şubesi/0028552 nolu, 17.05.2017 keşide tarihli, 88.500 TL bedelli çek ve TL Garanti Bankası A.Ş./Üstbostancı/İstanbul Şubesi, 6506446 no'lu, 21.06.2017 keşide tarihli, 14.430 USD bedelli çeki istinaden karşılıksız çek şikayetiinde bulunulmuştur.
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 88.500 TL ve 14.430 USD
Gelinen	Garanti Bankası A.Ş./Üstbostancı/İst. Şubesi'ne ait, 21.06.2017 keşide

Açama	tarifli, 6595446 no'lu, 14.430 USD, INC Bank A.Ş./E-5 Pendik/İstanbul şubesine ait, 17.05.2017 keşide tarihli, 0028552 no'lu 88.500 TL bedelli çeklerin karşılıksız çıkması sebebiyle şikayete başvurulmuştur. 13.03.2018 tarihli duruşmada mahkemeye davanın düşürülmesine karar verilmiş olup karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaf mahkemesi tarafından kararın kaldırılmasına karar verilmiş olup, mahkemeye yeniden yazılma yapılacaktır. Şirket tarafından, şikayete konu çek bankalarına müzekkere yazılması talep edilmiş, mahkemeye ilgili bankalara müzekkere gönderilmiştir. Davalı Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret Anonim Şirketi ve diğer yetkililer ve ilgili diğer şirketlerin vekili 22.12.2019 tarihli dilekçesi ile vekillikten çekilmiştir. Mahkemeye İstanbul 20. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2017/426 ve 2017/427 esas sayılı dosyalarının celbine, INC bankasını yazılan müzekkerenin tevidine, İstanbul ticaret sicil müdürlüğüne müzekkere yazılarak keşide eden şirketin yetkililerini yönetici kurulu üyelerini mali işlerini yürütmekle görevlendirilen yönetici kurulu üyeleri varsa bunları gösteren bir ticaret sicil gazetesi örneğinin ve bu şirkete ilişkin iç yönergenin mahkemeye gönderilmesinin istenilmesine karar verilmiştir. Duruşma günü 02/02/2021 günü saat 09:45'dir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 96.243.69 TL.
Gelinen Açama	Borçluya ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup borçlu tarafından İstanbul 20. İcra Hukuk Mahkemesinin 2017/426 Esas sayılı dosyası ile imzaya itiraz davası açılmıştır. Mahkemeye ödeme emrinde icra müdürlüğü IBAN numarasının bulunmadığı gerekçesiyle şikayeti kabul edilmiş olup, gerekçeli karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi'nin 2018/259 E., 2018/1038 K. sayılı dosyasından istinaf talebinin "aleyhimize hükmedilen vekalet ücretine itiraz yönünden" kısmen kabulü ile ilk derece mahkemesinin kararının kaldırılmasına, ödeme emrinin iptaline karar verilmiş, işbu karar üzerine Şirket tarafından temyizden feragat edilmiştir. İlk derece mahkemesince ödeme emri iptal edildiğinden borçlu şirkete ödeme emri tebliğe gönderilmiştir. Borçlu tarafından icra hukuk mahkemesi nezdinde borca ve imzaya edilmiş olup, mahkemeye takibin dava sonuna kadar tedbirin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu suretle icra dosyasında işlem yapılamamaktadır. Dava devam etmektedir.

Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimaks Bilgi İşleri ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü
Dosya No	2017/24604 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 57.276,19 TL.
Gelinen Aşama	Borçluya ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup borçlu tarafından İstanbul 20. İcra Hukuk Mahkemesinin 2017/427 Esas sayılı dosyası ile itiraz davası açılmıştır. Mahkemeye ödeme emrinde icra müdürlüğü IBAN numarasının bulunmadığı gerekçesiyle şikayeti kabul etmiş olup, gerekçeli kararın karşı Şirket tarafından istinaf yoluna müracaat edilmiştir. İstinaf iddiası beklenmektedir. İlk derece mahkemesine ödeme emri iptal edildiğinden borçlu şirkete yeniden ödeme emri tebliğe gönderilecektir. Borçlu şirkete ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup, borçlu tarafından icra hukuk mahkemesi nezdinde borca ve imzaya edilmiş olup, mahkemeye takibin dava sonuna kadar tedbiren ertelenmesine karar verilmiştir. Bu an itibarıyla icra dosyasında işlem yapılmamaktadır. Dava devam etmektedir Şirket tarafından davaya cevap verilmiştir.

Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimaks Bilgi İşleri ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü
Dosya No	2017/26401
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 509.281,62 TL.
Gelinen Aşama	Borçluya ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup borçlu tarafından takibe itiraz edilmiş olduğundan, Şirket tarafından itirazın iptali davası açılmıştır. İtirazın iptali davasının dair karar icra dosyasına sunularak Şirket lehine hükmedilen icra inkar tazminatı, ilam vekalet ücreti ile yargılama gideri kalemleri aynı icra dosyasından ilamla icra takibine konularak borçlu şirket vekiline icra emri tebliğe gönderilmiştir. İlamlı icra takibinin kesinleşmesi üzerine icra haciz talep edilmiştir. Dosyada 10 adet bankaya gönderilen haciz ihbarnamelerinde hesabın bulunduğu bir kısım banka tarafından verilen haciz konulduğu; ancak dosya hacizlerin önce bankanın rehin, takas ve mahsup hakkı olan sermaye gelmek üzere başkaca hacizlerin olduğu bildirilmiştir. Yine, borçlu şirket adına kayıtlı bulunan 2 adet araç kaydı ve 1 adet taşıtın kaydına haciz konulmuş ise de Pera'nın hacizinden önce birçok haciz bulunduğu tespit edilmiştir. Denizli 9. İcra Müdürlüğü'nün 2019/247 Talimat sayılı dosyasından 22.01.2020 tarihinde tahliye ve haciz işlemi yapılmıştır. Mahcuz mallar AVM nezdindeki depoya Zorhan Sancar yeddiemim olacak şekilde teslim edilmiştir. Haciz tutanağı İHK 103. maddesine göre borçlu vekiline tebliğe gönderilmiş olup

	tebliğe rağmen cevap verilmemiştir. Dosyaya gelen yazı cevaplarına göre dosya borcunun tasfi kabiliyetinin düşük olduğu, kevvetle mulhınel olup, bu suretle haczedilen malın kıymetinin de dosya borcunu karşılamaya yetecek durumda olmamasına karşın hacizli malın satış için de şirket tarafından ayrıca masraf yapılacak olması sebepleriyle satışı mevcut borca atılmaktadır. Bir bir fonksiyona ilanmayacaktır. Ancak tahsilat yönelik iera işlemlerine devam edilecektir.
--	--

Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Müfles Bank Asya
Mahkeme Dosya No	İstanbul 1. İflas Mücürlüğü
Konusu	İflas masasına alarak kayıdır
Risk tutarı	404.699.00 TL.
Gelinen Aşama	404.699 TL alacağın 17.05.2016 tarihinden iflas tarihine kadar olan TCMB ayms faizi ile birlikte masaya kayıt talebinde bulunulmuş olup, iflas açıldığı tarih olan 16.11.2017 tarihinden sonra alacağı İİK 196. Maddesi gereği faiz işletilmesi talep edilmiş olup, hal. hazırda alacak kayıtları devam etmektedir. Şirketin alacak kayıt talebi kabul edildiğine ve sıra cetvelinin 3/3 sırasında kayda alındığı kararını içeren iflas idaresi kararı 08.06.2018 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. İflas kararının kesinleşmesi beklenmektedir.

İhracı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı	Osman CANBERK
Davalı Taraf	1-PERA GYO A.Ş. 2-ERS İNŞAAT SAN. VE T.C. A.Ş. 3-ATA MAKİNE İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Mahkeme Dosya No	Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/644 E (İski esas 2009/108 E.)
Konusu	Davacının komşu parsel maliki tarafından arsasına dikülen molozlarla ilgili olarak açtığı, 36.000 TL tazminat talepli dava.
Risk Tutarı	43.870,60 TL eski hale getirme bedeli ve 1583,64 TL cerimisil bedeli
Gelinen Aşama	30.000,00 TL'si dava tarihinden işleyecek faiz ve 13.870,60 TL'si islah tarihinden işleyecek faizleriyle olmak üzere toplam 43.870,60 TL eski hale getirme bedeli ve 1583,64 TL cerimisil bedelinin Pera GYO A.Ş.'den alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararı hazırlanması talebiyle ve iera edilmesine engel olunması amacıyla icranın geri bırakılması talepli olarak temyiz edilmiştir. Hükmin icrasının geri bırakılması kararı verilmiş olup, dosyanın temyiz incelemesi

	sonucunda Yargıtay 1. Hukuk Dairesi 2015/6284 esas numaralı dosyası ile bozulmasına karar verilmiştir. 10.11.2015 tarihli duruşmada, davalı Ata Makine heyanı alındıktan sonra bozmaya uyum hakkıda karar verileceğine hükmedilmiştir. 05.05.2016 tarihli duruşmada ise dosya, ekteki harcama esas değere ilişkin ek rapor alınmak üzere bilirkişiye tevdi edilmiştir. Mahkemede davanın kısmen kabulü ile 30.000 TL eski hale getirme bedelinin dava tarihinden 15.870.60 TL eski hale getirme bedelinin ıslah tarihinden itibaren, 1.583.64 TL ecriyası bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Pera ile diğer davalılardan mastereker ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. Gerekeçeli karar tehlikeli görülüp, karar Şirket tarafından tebliği ıera ve müratın talepli temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtay'dadır. Yargıtay 8. HD tarafından 2019/4225 Esas-2019/100 K. sayılı dosyasınca 08.07.2019 tarihinde tebliği ıera kararı verilmiş olup, tebliği ıera karar ıera dosyasına sunulmuştur.
Davacı	Mustafa Karagöz
Davalı Taraf	Pera GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mah., 2012/6 E.
Konusu	Davacı adına tescilli "Sümerpark" markasının, Pera tarafından "Sümerpark Alışveriş Merkezi" olarak kullanıldığından bahisle mahkemeden kullanımın durdurulması ve önlenmesi talepli davadır
Risk Tutarı	-
Gelinen Aşama	Davacı, adına tescilli "Sümerpark" markasını, Pera tarafından "Sümerpark Alışveriş Merkezi" olarak kullanıldığından bahisle mahkemeden kullanımın durdurulması ve önlenmesini talep etmiştir. İstanbul 2. Fikri Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi 2012/32 E. sayılı dosya bekletici mesele yapılmıştır. Bekletici mesele yapılan dosya Yargıtay tarafından yetkisizlik nedeniyle bozulmuş ve dosya Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 2016/857 E sayılı dosyası altında incelenerek Pera GYO A.Ş. lehine karar verilmiştir. Mahkeme Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/857E. sayılı dosyanın kesinleşmesini beklemektedir. Duruşma günü 23.02.2021 saat 09.50'dir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İera Hukuk Mahkemesi 2019/251 Esas
Konusu	İstanbul 4. İera Müdürlüğü 2017/24604 Esas sayılı İera dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	57.276,19 TL.
Gelinen Aşama	İstanbul 4. İera Müdürlüğü 2017/24604 Esas sayılı İera dosyasında yetkiye, borca ve imzaya itiraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur.

	Mahkemeye takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı şirket yetkilisinin imza örneklerinin bulunduğu dosya numarasına bildirilmesi için 2 haftalık kesin ve ihtaratsız mehil verilmiştir. Davacı tarafından ara karar gereği yerine getirilmemiştir. Bir sonraki celse 07.07.2020 günü saat 10.05'tedir. 07.07.2020 tarihli celsede davacı vekiline davacının vekillikinden çekilip çekilmediğine ilişkin diyeceklerini bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratsız süre verilmesine, davalı vekiline davacının emsal imza örneklerinin bulunduğu yerleri bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratsız süre verilmesine karar verilmiştir. Tarafların ara karar gereği emsal imza örnekleri sunulmuştur. Bimeks vekili tarafından vekalet ilişkisinin devam etmekte olduğu, herhangi bir azil ya da istifa durumu da söz konusu olmadığına dair beyan dilekçesi sunulmuştur. Duruşması 20/04/2021 günü saat 10:20'dir
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/256 Esas
Konusu	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/2-257 Esas sayılı icra dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	99.246,69 TL
Gelenek Aşama	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasında yetkiye, borca ve imzaya itiraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemeye takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı şirket yetkilisinin imza örneklerinin bulunduğu dosya numarasını bildirmesi için 2 haftalık kesin ve ihtaratsız mehil verilmiştir. Davacı tarafından ara karar gereği yerine getirilmemiştir. Bir sonraki celse 07.07.2020 günü saat 10.03'tedir. 07.07.2020 tarihli celsede davacı vekiline davacının vekillikinden çekilip çekilmediğine ilişkin diyeceklerini bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratsız süre verilmesine, davalı vekiline davacının emsal imza örneklerinin bulunduğu yerleri bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratsız süre verilmesine karar verilmiştir. Tarafların ara karar gereği emsal imza örnekleri sunulmuştur. Bimeks vekili tarafından vekalet ilişkisinin devam etmekte olduğu, herhangi bir azil ya da istifa durumu da söz konusu olmadığına dair beyan dilekçesi sunulmuştur. Duruşma 20/04/2021 günü saat 10:18'dir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/398 Esas

Konusu	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasına iliraz davası
Risk Tutarı	99.246.69 TL
Gelinen Aşama	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasında yetkiye borca ve iliraza iliraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemeye takibin tedbirin dava sonuna kadar ertelenmesi hususunda karar verilmiştir. Hakim yekluğa sebebiyle duruşma yapılmamış olup Davanın derdestlik sebebiyle reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karara yazılarak tebliğ edilmesi beklenmektedir.
Davacı	Osman CANBERİ
Davalı Taraf	1-PERA GYO A.Ş., 2-İrs İnşaat San. Ve Tic. A.Ş., 3-Ata Makine İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/19367
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	109.666.75 TL (takip sonrası idarî ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/644 Esas 2019/73 Karar sayılı dosyasından verilen ilama istinaden yapılan ilamlı icra takibinde gönderilen icra emrinin tebliği üzerine kapak hesabı yaptırılarak, T. İş Bankası A.Ş./Karaköy/İstanbul Şubesine ait 22.05.2019 tarihli TMDZ19-47817 no'lu 133.000 TL bedelli teminat mektubu dosyaya sunulurak mehil vesikası alınmıştır. Yargıtay 8. HD'nin 2019/4225 Esas sayılı dosyasından 08.07.2019 tarihinde verilen geri bırakma karar. icra dosyasına sunulacaktır. Tebiri icra kararı dosyasına sunulmuştur.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL.)	Sermayeye Oranı (%)
Yoktur	Hamline	Yok	5.346.000.000	60	0,01	5.346.000.000	60
					TOPLAM	5.346.000.000	60

*: Şirket için 1 Lot = 100 adet pay

Şirketin 250.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılama suretiyle %50 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsilen imtiyazsız paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 53.460.000 TL olup, mevcut sermayeye oranı %60'dır. Artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 5.346.000.000 adet pay ihraç edilecektir. Söz konusu paylar, tamamı, hantiline olup, keşif aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.

Sermaye **artırımında** yeni pay alma hakları kristallanması olup, mevcut ortakların %50 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasıyla sonra kalan paylar, nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da borsa fiyatı üzerinden satılacaktır.

İhraç edilecek ve borsada işlem görecekt payların menkul kıymet tanıtılma numarası (ISIN) yine TRAGLOBL91Q0'dır.

İhraççının 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 53.460.000 TL tutarında ve tamamı nakit karşılığında olmak üzere 142.560.000 TL'ye çıkarılarak olup, söz konusu sermaye artırım Şirketin 01.12.2020 tarihli ve 298 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında karara bağlanmıştır.

İç kaynaklardan sermaye artırım bulunmamaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kayıtlı olup kayıtlı olmadığı hakkında bilgi:

Ortaklığın / payları kayıtlı olup olmadığına esasları çerçevesinde MKK rezidinde kayıtlı olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPK'nın madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1)

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunlara ihraç ve ikisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımında Genel Kurulca karar vermiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruri Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İhtikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

FERA SAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanımı prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kaydeden sistemlerde bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve der mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları ödünçlemeye mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen süreçlere uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlaması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesini dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları mevcut paylarından sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüşhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüşhan hakkı kullanımının kısıtlanması durumunda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VI-128.1)

TTK md. 462 uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK md. 507 uyarınca; Her pay sahibi, kanun ve Esas Sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkına sahiptir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalıcı tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1)

Yönetim Kurulu'nun aldığı karar ile birlikte genel kurul toplantısı ilanı, genel kurul tarihinden en az üç hafta önce ortak kaydıyla, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak tüm belgeler ile Şirketin kurumsal web sitesinde, KAP'ta ve MKK şirket portalında duyurulur, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilir.

Yönetim Kurulu gündemi de belirler. Genel Kurul için KAP'ta ve şirket internet sitesinde duyuru için Genel Kurul bilgi dokümanı hazırlanır. Bu dokümanda içindeki bilgiler arasında

toplantı yeri, tarihi ve saati ile gündem, şirket ortaklık yapısı ve toplam pay sayısı, hesap dönemi içinde planlanan ortaklık faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek yönetim ve faaliyetlerdeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri gibi bilgilere ek olarak vekaletname formu ve Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Usul ve Esasları Hakkında İç Yönerge de bulunur. Sitede Genel Kurul bölümünde "Genel Kurul Bildirimi" raporu olarak toplama yer alır.

Pay sahiplerini Genel Kurul Toplantısında temsil, oy vermeye, iştirake bulmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilebilmesi için önceki "Vekaleten Oy Kullanma Formu" sitede Genel Kurul bölümünde bulunur. Yıllık faaliyet raporu, ortakların incelemesi için en az üç hafta öncesinden sitede yayımlanır. Ayrıca genel müdürlük binasında nüshalar bulundurulur.

Pay defterinde yazılı pay sahiplerine toplantı bilgisi, gündem ile vekaletname formu indeli taahhürlü mektupla bildirilir.

Genel Kurul Toplantıları, bütün pay sahiplerinin katılmasına imkan verecek bir miktarda, eş zamanlı olarak elektronik ortamda Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden yapılmaktadır. RAP üzerinden yapılan duyuru ile E-GKS sistemine de bilgi verilmiş olmaktadır. Pay sahiplerinin hem fiziki hem de elektronik ortamda toplantıya katılmaları için gerekli şartlar sağlanır. Toplantıya fiziki katılacak pay sahiplerinin kimlik kontrolleri toplantı öncesi yapılır, temsilcilerin noter onaylı vekaletname formunu göstermeleri de gerekir. Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar E-GKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılmak için sisteme giriş, genel kurulun ilanı edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar süren.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK md. 407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar.

TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine İstisna Sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde Genel Kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK md. 417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çızelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senesle bağlanmamış bulunan veya daha yazılı olan paylar ile ilmi haber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI

Bu maddelerin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul katılacaklar listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödemiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya gelen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul katılanların imzalandığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayıtlı izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gerçeğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sonuç olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

g) Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkına sahiptir. Pay sahipleri oy haklarını Genel Kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

h) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şeklini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPKn'nın ilgili düzenlemelerince müzakeresi halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

i) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği II-27.2)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerinin ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

j) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, TTK madde. 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulunun kar dağıtım önerisi Genel Kurul toplantısından en az 3 hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun suretini isteyebilir.

Pay sahibi Genel Kurulda, Yönetim Kurulundan, Şirket'in işleri, denetçilerden denetimir yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkelere bakımından önemli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

k) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki

Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK md. 445 uyarınca; 446. maddede belirtilen kişiler, karar veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar

kurulundan itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 446 uyarınca:

a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti ni tutanağa geçiren,
b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandığını, Genel Kurula katılmasını ve oy kullanmasını haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkları Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
c) Yönetim Kurulu,

d) Kararlara yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olarsa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

TTK md. 451 uyarınca; Genel Kurul'un kararına karşı kötü niyetle iptal veya iptalın davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararların müteselsilen sorumludurlar.

K) Azınlık Hakları (TTK, madde 411, 412, 420, 439, 531, 539)

TTK md. 411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurula toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, kararın bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istenleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yağı iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, Genel Kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmasına veya durumuna uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md. 559 uyarınca; Kurucuları, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kurulduğundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sath ve ıraa yoluyla kaldıramaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sath ve ıbra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin

onda birini, halka açık şirketlerde yarıda birini temsil eden pay sahipleri sahi ve formları onaylanmasına karşı iseler, sahi ve ihra Genel Kurulca onaylanmaz.

D) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)

TTK md. 438 uyarınca: Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimde açıklığa kavuşturulmasını gündemde yer alması bile Genel Kuruldan isteyebilir.

Genel Kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden bir özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca: Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yarıda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplam en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

23.6. Payların İhracına İlişkin Yetkili Organ Kararları:

Şirketin 01.12.2020 tarih ve 298 No'lu yönetim kurulu toplantısında özeti;

1. Şirket İssas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesinin verdiği olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 250.000.000.-TL. kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 53.468.800 TL (%60) artırılarak tamamı nakden karstlanmak üzere 142.560.000 TL'ye artırılmasına;
2. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmaması ve yeni pay alma haklarının nominal değerden kullanılmasına;
3. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesi, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;
4. Yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatı aşağısında alınmak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında oluşacak fiyatları halka arz edilmesine

Kararı verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Payların devrine ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin her hangi bir kısıtlama yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup başka bir kurum onayına tabi değildir. Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulunun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin 250.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılamak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırımla 142.560.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temettül intiyatsız paylar ihraz ve halka arz edilecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanımına izahname'nin ilanından sonra en geç 10 (on) iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanma süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımına yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar arasında 1 Lot için 1,00 TL üzerinden yeni pay (Şirket için 1 Lot = 100 adet pay) alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.pera.gov.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Global Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli 1 pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birim 1 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'tan 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Bir payın nominal değeri 1 Kuruş olup (Şirket için 1 Lot = 100 adet pay), nominal değerini almamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırımcı kuruluşların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesinde bulunan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Şirket ortaklarıdır. Şirket tarafından bedelli sermaye artırıma yoluyla çıkarılacak payları, artırım sonrası sahip oldukları paylarının %60 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 (onbeş) gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, pay bedellerini yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanma süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatırılacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanma süresi içinde bu hakkının Borsa'da cüchan hakları kupon pazarında satabilirler.

Yeni pay alma hakkı kullanılmayan kalan pay olması halinde, bu paylar 2 (iki) iş günü süre ile Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal değerini aşmaması üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruflı sahiplerinin satış süresi içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmasını gerekmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edildükçe T.Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan, yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılabilmektedir.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİST Birincil Piyasada satış yapılar payların takası (T-2) gün Takasbank A.Ş. MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Ardus, Şirket Yönetim Kurulu'na sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan tezekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödemesi koşulları ile, sermaye artırım sürecinde kendiliğinden düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, bu payları nominal değerden aşağı olmamak üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satın almayı taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Ardus Gayrimenkul'ün Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının mahsubu suretiyle gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanımdan sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruflı sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmasını gerekmektedir.

BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaitstanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK mevzuatında hak sahipleri bazında kaydedilmesine başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklamalar:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi, yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar alınmaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Global Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ve/veya Şirket'in Aracılık Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetiminde söz sahibi personel hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması; sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması halinde mümkündür.

Ayrıca SPK'nın "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerle satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durumu ihraççı ve halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Değişiklik gerektilen veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Satış süreci, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda SPK satış sürecinin durdurulmasına karar verebilir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik krizi belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda belirtilen nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir. Satış başladıktan sonra halka arz iptal edilmeyecektir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Sermaye artırımı; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmasına durumunda kalan payların BIST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerini altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına durumunda kalan payların satışını BIST Birincil Piyasa'da gerçekleşecek olmasıyla ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı olmayacağından karşılanamayan taleplere ait bedel iadesi söz konusu değildir. Yatırımcılar tarafından Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi gibi durumlar oluşmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Şirketimiz pay sahipleri, aranın sermaye mevcut paylarının azami %60'ı oranında yeni pay alma hakkına sahiptir. Yeni pay alma haklarında kalan payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 Lot = 100 adet pay) ve katları şeklinde olacaktır. Borsada asgari işlem tutarı 1 lot/1 TL ve katları şeklinde gerçekleştirilmekte olup, talep edilecek miktar 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde olacaktır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ilaçağı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni ek enecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurula muayene ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayınlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayınlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayınlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami 2 (iki) gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlara kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kotası alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları kullanımı tarihleri satış fiyatı

Yeni pay alma hakları aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından, daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 (on beş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatil ile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 Kuruş olup, 1 lot (100 adet pay) 1 TL'den fazla sınıftadır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ayrıca 53.460.330 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 Kuruş nominal değerli 53.460.330 adet pay hamiğine yazılı olarak ihraç edilecek ve bu şekilde yeni pay alma oranı %50 olacaktır.

f) Pay bedellerinin ödennme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde mürşasarı bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR12 0006 2801 6133 0006 2886 19 IBAN No'lu özel banka hesabına tam ve nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da aracı kurum/kuruluşlar nezdinde muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanma bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylara alabilmektedirler.

Ardus, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödennmesi koşulları ile, kendİ payına düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan paylarını Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış sürecinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, bu payları nominal değerden aşağı, olmamak üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satın almayı taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Ardus Gayrimenkulün Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının mahsubu suretiyle gerçekleştirilecektir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar:

Halen ellerindeki payları kaydileştirilmemiş ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle düşen hakkı kullanma süresi içinde tamamlanacak şekilde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ne mürşaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirilmeleri gerekmektedir.

Hak sahipleriince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görabilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipleriince ilişkin kayıtları oluşturulmasına bağlıdır.

SPK'nın 13.üncü maddesinin 4.üncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kuralca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen



sermaye piyasası araçları ise kayıtlıleştirilme kararından sonra borsada işlem geremez. aracı kurumların bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez ve katılma belgelerinin geri alınır yapılmaz. SPK'nın yayını tarihinden önce kayıtlıleştirilen ve teslim edilen paylar ile kayıtlıleştirilme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmiş paylar hakkında da SPK'nın 3. maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kayıtlıleştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar:

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları delişğinde olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulundğı aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları delişğinde olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulundğı aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenememesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu hakkını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüşhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüşhan hakkının alınıp satılması için, Borsa'da belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüşhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüşhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatın aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Kemankuş Kurumustulapaşa Mahallesi Rahtun Cad No:51 Beyoğlu/İstanbul adresinde mukim Şirket ortağı Arslan Gayrimenkul 01.12.2020 tarih ve 23 sayılı yönetim kararı ile Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Arslan tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Arslan'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Arslan'ın Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile kendi payına düşen yeni pay alma haklarını kullanacağını ve yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde, tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içerisinde, bu payları nominal değerden aşağı olmamak üzere ve başka arz fiyatının ortalamasından satın almaya taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Arslan Gayrimenkul'ün Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının malisunu suretiyle gerçekleştirilecektir.

Ardus Gayrimenkul sermaye artırımı sürecinde, Şirkette %6.17 oranında payı sahip olup, %100 oranında Global Yatırım Holding A.Ş. iştirakidir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu pay ise 1.976.716 TL olup sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2,22'dir.

Ardus payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteleri:

Yoktur

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda işel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de işbu izahname tarihi itibarıyla içeriden ticari sıfatıyla bilgileri ulaşabilecek kişiler; adı ve soyadları ile görevleri aşağıda verilmektedir:

Mehmet KUTMAN	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi, Global Yatırım Holding, Yönetim Kurulu Başkanı
Oğuz SAHİCİ	Şirket Yönetim Kurulu Başkanı - Bağımsız
Serdar KIRMAZ	Şirket Yönetim Kurulu Başkan Vekili – Ardus Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Faruk Rüyal ERGÜL	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Ayşegül BENSİL	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi - Ardus Yönetim Kurulu Başkanı
Fatma Gül ÇEVİK	Genel Müdür
Viktor YILMAZ DOĞAN	Bünye ve Raporlama Müdürü/Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Hale KARLIDAĞ	Muhasebe Müdürü
Uğur AYDIN	Baş Hukuk Müşaviri, Global Yatırım Holding
Gözde KİTAPCI	Avukat, Global Yatırım Holding
Tuğçe TOPÇU	Hukuk Asistanı, Global Yatırım Holding
Uğur NOYAN	Avukat Katibi, Global Yatırım Holding
Ruşen Fikret SELAMET	Sorumlu Denetçi, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Görselme DOĞANÇAY	Genel Müdür – Global Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Berkay AYTEKİN	Kurumsal Müdür, Halka Arz ve Kurumsal Finansman – Global Menkul Değerler

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzla iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Ardus 01.12.2020 tarih ve 23 sayılı yönetim kurulu kararı ile, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'tan Şirket'ten olan nakit ve rücecel haklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, kendi payına düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde, hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde bu payları nominal değerden aşağı olmaları üzere bu payları nominal değerden aşağı olmaları üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satın almayı taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve rücecel nitelikteki alacaklarının mahsubu suretiyle gerçekleştirilecektir.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsada Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı 1-2'de yatırımcıların hesaplarına geçecektir. Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebilirler.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer (1 TL nominal değerli pay için 1 TL nominal değer) üzerinden kullanılacaktır (Şirket için 1 Lot = 100 Adet Pay). Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerini altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşa tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedelli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer (1 TL nominal değerli pay için 1 TL nominal değer) üzerinden kullanılacaktır (Şirket için 1 Lot = 100 Adet Pay). Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerini altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan 2 işgünü süreyle halka arz edilecektir. Satışta SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Halka arz sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.perago.com.tr) ve Global Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecek olan "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk İcraçğı'ya aittir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kullanılmayan haklar karşılığı pay kalması durumunda bu payların Borsa İstanbul'da satışını aracı kuruluş olarak Global Menkul Değerler A.Ş. gerçekleştirecektir.

Licenz Üyeleri : Global Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi: Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 Kağıthane 34118 İSTANBUL Tel: 0212 244 55 66, Fax: 0212 244 55 67

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunan Payların	Bulunulan	Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oran (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oran (%)
Global Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum oluşturulmamıştır.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur	Yoktur	55,490,000	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Global Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.12.2020 tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile rüçhan hakkı kullanılmadan kalan payların satışını kapsamaktadır. Satış, Borsa İstanbul Birincil Piyasada 2 iş günü ile payların halka arz edilmesidir.

Kullanılmayan rüçhan haklarının satışından kalan paylara ilişkin olarak Global Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır. Global Menkul Değerler A.Ş.'ye aracılık işi için karşılığında BSMV hariç 10.000 TL ödenecektir.

24.5. Halka arzla ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Yetkili kurulda sermaye artırımının nedeniyle elde edeceği komisyon marifetinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır.

İhraççının sermayesinin %5 ve onna fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kurul arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasınadır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsada işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar Listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul'una alınmaları gerekir.

Şirket'in paylarında herhangi grup ayrımı olmayıp tamamen hamiine çıkarılmıştır. Şirket payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket payları da borsada işlem gördüğü için, yeni paylar yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİST'de işlem görebilecektir.

Halka arz edilecek payların borsada işlem göreceği kesin tarih şimdiden bilinmemektedir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında grup ayrımı bulunmayıp, İhraççının aynı nitelikteki payları Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylarda mevcut payların işlem gördüğü pazarda işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasını taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER

26.1. Payların halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur

26.3. Halka arzdan sonra dolayındaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütleri:

a) **İhraççı tarafından verilen taahhüt:** Yoktur

b) **Ortaklar tarafından verilen taahhütleri:** Ardus Gayrimenkul 31.12.2020 tarih ve 23 sayılı yönetim kurulu kararı ile, Pera GYO'nun mevcut sermayesini temsil eden paylardan kalan mülkiyetinde bulunulan ile Pera GYO'nun yapacağı sermaye artırım kapsamında ihraç edilerek Ardus Gayrimenkul tarafından satın alınacak payları (yeni pay alma haklarını kullanımı kapsamında satın alınacak paylar dahil) sermaye artırımının tamamlandığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satmayacağını ve/veya bu sonucu doğrulacak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

c) **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütleri:** Yoktur

d) **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütleri:** Yoktur

e) **Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:** Yoktur

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Ardus Gayrimenkul, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, halka arza yeni pay alma haklarının tamamını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birinci Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payları satın almayı taahhüt etmiş olup, sermaye artırımına ilişkin yükümlülüklerini Şirket'ten olan nakit ve muaccel alandaki alacaklarına mahsup yolu ile yerine getirecektir.

İhraççının net nakit girişi ve (Ardus Gayrimenkul'e olan) kısa vadeli borçlarının azalış toplamının 53.266.683 TL tutarında olması öngörülmektedir. Öte yandan, bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılmaması veya kalan payların nominal fiyatın üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak değişebilir. Diğer hissedarlar tarafından kullanılmayan rüşhan hakları neleri ile Ardus Gayrimenkul'ün ek pay alma tutarı sermaye artış işlemleri tamamlandığında kesinlik kazanacağından bu toplam tutarın ne kadarının nakit girişi ne kadarının kısa vadeli borçlarda azalış olarak gerçekleşeceği bu aşamada kesin olarak hesaplanamamaktadır.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,01 TL fiyatın satışa sunulmaktadır. Ancak, asgari işlem birimi 1 Lot/1TL olduğu için 1 Lot (100 adet pay) 1 TL'den satışa sunulacaktır. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 193.317 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda, 1 TL'lik nominal değere denk (1 Lot = 100 adet pay) paylar başına düşen maliyet tahmini 0,0036 TL'dir.

Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmin Edilen Giderler	(TL)
SPK Karar Ücreti (İhrac değeri üzerinden %0,2)	196.920
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,05) (BSMV Hariç)	16.358
• Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03) (BSMV)	802
Rekabet Kurumu Fonu (%0,04)	21.384
MKK İhracatçı Hizmet Bedeli (%0,005) (BSMV Hariç)	2.673
Azıtlı Kurum Komisyon Ücreti (BSMV Dahil)	10.500
İlan ve Tescil	10.900
Diğer Giderler Tahmini*	25.000
Tahmini Toplam Maliyet	193.317
Pay Tutarı	53.466.000
Pay Başına Maliyet	11,3036

*: Hukuk Danışmanlığı, Noter giderleri ve işlemlerin gerçekleştirilmesi için diğer operasyonel giderler

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 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'a olan kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan aynı tarih itibarı ile Şirket'in birikmiş zararlar ve dönen zararlar, toplamının ödenmiş sermaye ve sermaye yedekleri toplamına oranı % 52,8 seviyesine yükselmiştir.

Şirket, 2017 yılı dahil olmak üzere son 3 yıldır faaliyet karı elde edememiş olup 2020 yılının 2. 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 zarar ile kapatması öngörülen ortaklığımız, son 4 yılda 6st öste 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, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmaya karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi gıda ve marka karnesi, azalan doluluk oranı ve düşen ziyaretçi sayısı sebebiyle birim kira geliri, misip projelerin %80 altında gerçekleşmektedir.

Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunan sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Şirket, uzun vadeli koruhğunu artırılmasını 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 artırımını Şirket'in özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve kaynaklarının finans kaynakları ile kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarının ve bu suretle Şirket'in uzun vadeli varlığının önünün açılacağı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı sayılı karar ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı İkinci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tutarı içerisinde 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanarak suretiyle %69 oranında 55.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasını karar vermiştir.

Şirket'in kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 47.685.471 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 51.363.215 TL, diğer dönem varlıkları toplamı 16.000.974 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Arduş'a olan toplam 40.939.701 TL tutarında borca teşkil etmektedir. Arduş'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım Holding A.Ş.'ye aittir. Arduş'a olan söz konusu borç Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan nakit ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesabına işlenmiş ve muhaselelen. Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu borca ilişkin olarak Arduş ile Şirket 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 Şirket'e yapılan bildirimde "Şirketimizden olan 35 milyon TL tutarındaki alacağı yargısal olarak kesinleşmiş olmakla beraber, sermaye artırımını işlemi sırasında Şirketimiz yönetim kurulunun genel kurultıda kendisini göstermiş olduğu acayiplerle teşekkül ediyor olması ve Şirketimiz yönetiminin uhdesinde kalması koşulu ile sermaye artırımını sürecinde bedeli Şirketimizden olan alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarına kullanacağını ve satılmayan payların tutamını satın almayı taahhüt edeceğini" ve bu bağlamda kesinleşmiş olan arabuluculuk sözleşmesini icra edeceğini, aksi durumda kendisi halka açık bir şirketin %100 iştiraki olduğundan alacağının tahsili için gerekli tüm işlemleri suretle yerine getirmesinin zaruri olduğunu" bildirmiştir.

Aynı alacağı ek olarak, Şirket'in 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 Şirket adına 6.370.624,30 TL, miktarda "Faiz" açıklanmış e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Arduş ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari

PEBA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

arabuluculuk anlaşına tutanağı imzalanmıştır. Anlaşına tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanağına iera edilebilirlik gerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hakuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 23.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşına tutanağına iera edilebilirlik gerhi verilmiştir ve söz konusu faiz borcu da yargısal olarak kesilemiştir.

Ardus'un sermaye artırım sürecinde bedelli Şirketimizden olan nakit ve muacecel nitelikteki alacaklarına malisup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında satılacak olan payları satın alması durumunda, Şirket'in Ardus'a olan muacecel borçları Ardus'ın sermaye artırımına bu suretle katılmı nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirket'in Ardus dışındaki hissedarlarının yeni pay alma haklarını kullanması veya birincil piyasada yapılacak satış işlemleri sonucunda ekde edilen fonlar da, öncelikle sermaye artışı giderlerinin karşılanması ve yukarıda belirtilen rüçhan hakkı kullanımları sonrası Ardus'a kalan bakiye borcun ödemesi ile söz konusu tarihteki muacecel olan finansal ve ticari borçların ödemesi ile işletme sermaye ihtiyacı için kullanılacaktır. Bu suretle Şirket'in sermaye yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırım hususunda yapılan başvurunun onaylanması durumunda yeni iliraf edilen payların tamamlanması ile Şirketimizin hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç-sermaye dengesi önemli ölçüde düzelecek, bu suretle Şirket'in kudliğini artıracak yeni projeleri gerçekleştirme için önü açılacaktır.

Bu çerçevede, ilirafın net nakit girişi ve (Ardus Gayrimenkul'e olan) kısa vadeli borçlarının azalış toplamının 53.266.683 TL tutarında olması öngörülmektedir. Diğer hissedarlar tarafından kullanılmayan rüçhan hakları nedeniyle de Ardus Gayrimenkul'ün ek pay ~~alım tutarı~~ sermaye artışı işlemleri tamamlanmış olduğu kesirlik kazanacağından bu toplam tutarı ne kadarının nakit girişi ne kadarının kısa vadeli borçlarda azalış olarak gerçekleşeceği bu aşamada kesin olarak hesaplanamamakla birlikte, Sermaye artırım ile ekde edilecek fonun aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır.

Açıklama	Tutar (TL)
İlişkili taraf (Ardus A.Ş.) ödemesi (30.09.2020 itibariyle olan Bakiye) (*)	40.939.701
Kısa vadeli finansal borçlar	6.826.201
Ticari Borçlar (vergiler dahil)	4.030.997
İşletme sermayesi için ayrılan	1.665.101
Toplam	53.460.000

(*) Belirtilen tutar yaklaşık olarak ifade edilmiş olup, nakde gani güncellenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ek (P) ayrıca ilan edilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar Şirket sermayesinin gerçekleştirilecek olan %60 oranındaki (53.460.000 TL bedelli) sermaye artırımında tüm yatırımcılarımızın yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar (30.09.2020 Tarihi İtibariyle)	74.128.154 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	89.400.000 TL
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	0,8319 TL
Halka Arz Fiyatı	1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	53.450.000 TL
Halka Arz Maliyeti	53.450 TL
Halka Arz Hasılatı	53.450.000 TL
Net Halka Arz Hasılatı	53.396.550 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar (30.09.2020)	127.518.804 TL
Sermaye Artırım Sonrası Çıkarılmış Sermaye	142.560.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	0,8936 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	0,0617 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	7,41%

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarına tamamen kullanılmaları durumunda sulanma etkisi (pozitif) % 7,41'dir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Pera GYO paylarının 15.12.2020 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 2,28 TL'dir.

Bu fiyattan söz konusu sermaye artırımına göre düzeltilmiş fiyat 1,80 TL $[(2,28 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times \%60)/(1+\%60)]$ olarak hesaplanmaktadır. Bu doğrultuda, Arduş Gayrimenkul dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,80 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Halka Arz Fiyatı	1,80 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	53.450.000 TL
Halka Arz Maliyeti	96.210 TL
Halka Arz Hasılatı	96.210.000 TL
Net Halka Arz Hasılatı	95.954.425 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar (30.09.2020 Tarihi İtibariyle)	170.082.609 TL
Sermaye Artırım Sonrası Çıkarılmış Sermaye	142.560.000 TL
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,1931 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	0,3611 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	43,40%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-0,6069 TL
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-33,72%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Global Menkul Değerler A.Ş., Şirket'e sermaye artırım ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirketin izahnamede yer alan 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli finansal tabloların denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. usul bölümünde yer almaktadır.

İşbu izahnamede sektör yayımlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel sektör verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede bu üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olarak adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir. Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elde çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde ise aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı
24.000 TL'ye kadar	%15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL,	fazlası %20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL,	fazlası %27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL,	fazlası %35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL,	fazlası %40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıfların nit iktisadi işletmeleri, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların karları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 52. maddesinde % 20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı, aynı Kanuna 2001 Sayılı Kararı ile eklenen Geçici 10. madde ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yıl vergilendirme dönemlerine nit kurum kazançlarına uygulanmak üzere % 22 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye yatırımlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancının doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılmaları gerekir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilecektir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılınması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Harışı) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir. (GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uygulama süresi, 17.11.2020 tarih ve 31362 sayılı resmi gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Kanun'un 19.maddesi ile 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.)

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı

kuruluşları, Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkiyat yükümlülükleri tabandaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. - Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkiyatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi hâlinde, nakli gerçekleştirilecek banka veya aracı kurum nakli işlemini kaymede ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapıldığı kuruma bildirecektir. Belirlenecek tarih ve bedel, tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi hâlinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkiyatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkiyat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) bankalar ve aracı kurumların altın satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfâsı hâlinde alış bedeli ile itfâ bedeli arasındaki fark;

c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler;

e) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının farklı işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK'nın Geçici 67'nci maddesinde %15 olarak belirlenen tevkiyat oranı, daha sonra yapılan Kanun değişiklikleri ve Bakanlar Kurulu Kararları ile : (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2'ci maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı gelirleri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler için %6; ve (iii) (ii) maddesinde belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması hâlinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkardığı tarihten sonra yapılan ilk altın işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla altın satım işlemi yapılması hâlinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilir. Ancak tevkiyat matrahı ilk giren ilk çıkar yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Mümmeleleri Vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olarak belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetler dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetli varantlı paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemleri yapılması nâlinece tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılacak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiât matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kazancı niteliği olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifatı tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmaz. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancı elde edilmesi sırasından tevkil suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkil edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplardan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmaz. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulan tutulması dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmaz.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olan olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntılar verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10/31 sayılı BKK, 2016/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, halkın arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmesi birlikte söz konusu oran artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından Çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67.maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mükim olduğu ülke ile yabancı ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası alınması gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilcilikince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzcanına ibraz yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ülkelerinden yararlanabilmeleri için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mükimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğini ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mükimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mükimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (bâlibazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanarak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sanırsanız söz konusu mükimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkifat suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımın yapıldığı veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyası doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (a) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına ötekilmiştir. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumların "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılan veya dağıtılmayan kurum hınyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9). GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 3. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden muafesandır. İstisna dışında kalan kar paylarının GVK'nın 86/1-e maddesinde yer alan (2019 yılı için 40.000-TL, 2020 yılı için 49.000-TL) tutar aşması halinde, yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Vergiye tabi kar paylarının belirlenen hadli aşmış olması halinde bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarı vergi dairesine ödemesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için, tevkifatı tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradi sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tanımı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarılırlığı, yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise, menkul sermaye iradına ilişkin ödemenin Türkiye'de yapıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar (GVK, Md. 101/5). Münferit beyanname, bu kazanç ve iratların iktisap olunduğu tarihten itibaren 15 gün içinde verilmelidir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden

Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağı olarak işletme hınyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Adli geçen kurumlara, diğer bir tara mükellef kurum türünden yapılar kar payı ödemeleri tevkifatı tabi değildir (KVK, Md. 13-2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumlardan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, tam mükellefiyeye tabi girişim sermayesi yatırım fonu ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları dışında kalan diğer yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir (KVK, Md.5/1-a-3). Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortak arandarı alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği takdirde, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kulları olarak beşleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak, vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıkları için %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir. Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır. Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci vasıtasıyla almaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 1 Ocak 2006 - 31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, pay kar payları için tevkifat işi Ortaklıkça kesilecektir.

30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir. KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü

menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı, (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtialar, çaral, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması dururttuğu portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayı luayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir. Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi hâlinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir. Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinde yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur. Türkiye'de bulunan aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerinden elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifatı kârı dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6 b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlara; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (2012-3322 sayılı BKK ile girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlardan; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-e maddesi uyarınca, GVK'nın (86/1-e) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş beşman ve gayrisafi tutarları 2020 yılı gelirleri için 49.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) **tevkifat** yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerde bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınması menkul sermaye iratlarıdır. Türkiye'de elde edildiği yerin vergi defhesine mükellef beyanname ile beyan cümeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işleme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesinde % 20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı, aynı Kanuna 7061 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici 10. Madde ile; kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere % 22 olarak belirlenmiştir. Anacak, KVK'nın 5/1-a-1 ve 5/1-a-3 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları; tam mükellefiyete tabii girişim sermayesi yatırım fonu ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları dışında kalan diğer yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/1-6-b maddesi ile KVK'nın 15/2 ve 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

PERA GAYRİMENFUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Kemankes Karanustalıpaşa Mahallesi, Rıhtım Cad. No.51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihracçının merkezi ve bagvuru yerleri ile ihracçının internet sitesi (www.peragye.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- a) Esas Sözleşme
- b) Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- c) Faaliyet raporları
- d) Özel Durum Açıklamaları
- e) Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Usulleri
- f) Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- g) Yıllar İtibarıyla Genel Kurul Gecremleri, Bilgiendölme Dokümanları, Toplamı Tanımları,
- h) Genel Kurul İç Yönergesi
- i) Kar Dağıtım Politikası
- j) Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhracçının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İhracçının izahnamede yer alan 01.01.2017-31.12.2017, 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ve 01.01.2020-30.06.2020 hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim/sınırlı denetim raporları ihracçının internet sitesi (www.peragye.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

33. DİĞER HUSUSLAR

1- Şirket pay piyasasında 2020 yılında gerçekleştirilen, dikkat çekici işlemlerin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında Sermaye Piyasası Kurulunca incelenmesine devam edilmektedir.

2- İşbu izahnameye konu sermaye artırımı kapsamında, izahnamenin 3. 9.1.3 ve 22.7 no'lu bölümlerinde belirtilen ve Şirket'e nit Denizli İl, Merkezefendi İlçesi, Sömer Mahallesiinde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına Şirket'in Arzu'sa olan borçları nedeniyle konulan haciz kayıtları ilgili gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarından terkin edilerek, bu durumu tevsik eden bilgi ve belgelerin Sermaye Piyasası Kurulu'na iletilmesini müteakip Şirket esas sözleşmesinin sermaye maddesinin yeni halinin onaylı şekli Kurulca Şirket'e teslim edilecektir.

34. EKLER

1. Şirket İç Yönergesi
2. Şirket Esas Sözleşmesi
3. Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanları
4. Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanları



The image shows three blue ink signatures and a circular stamp. The stamp is purple and contains the text "T.C. GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş." and "1993". Below the signatures, the text "FERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." is printed in blue.

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
ESAS SÖZLEŞMESİ**

**KURULUŞ
MADDE 1.**

Aşağıda adları, soyadları, uyrukları ve ikametgahları ya da kurucuları aras ıda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde müte senilelenn halka arz etmek üzere ve kapalı sermaye esasına göre Türk Ticaret Kanunu'nun anlam gerektiren bir şekilde kurulmaları halinde hükümleri çerçevesinde bir Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14/7 '2006 ve 31/8/95 sayılı kararlarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı'na dönüşmüştür.

Adı Soyadı	Uyruğu	İkametgahı
1. Erol GÖNER	T.C.	Tonuzlu Sok. 25/3 Şişlihanlıkölü, Kuzköy İSTANBUL
2. Mehmet KUTMAN	T.C.	Yazıcıoğlu Cad. 13/2 Beşiktaş İSTANBUL
3. Nazlı KAYAHAN	T.C.	Şişlihanlıkölü Sok. 1/15 (61300) Minik, İSTANBUL
4. Başak SAKIN	T.C.	Zeytinoglu Sok. Özlem Sitesi A1 Blok D:13 Asitli İSTANBUL
5. Sedar ALSANCAK	T.C.	C. Hacıoğlu Cad., Yüceltürk Apt. 5/9 Alentepe, İSTANBUL

ŞİRKETİN ÜNVANI

MADDE 2.

Şirketin Ticaret Unvanı "PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" dir. Bu esas sözleşme ile de "Şirket" olarak anılacaktır.

MERKEZ VE ŞUBELER

MADDE 3.

Şirketin merkezi İstanbul / Beşiktaş ilçesinde Adres: Kırım Caddesi, No 51, Karşıköy, Beşiktaş İSTANBUL'dur. Adres değişikliği ile yeni adresi, Ticaret Sicil Gazetesi ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilir ve ayrıca ilgili Bakanlık ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tesli ve ilan edilmiş adrese yapılmış tebliğat Şirket'e yapılmış sayılır. Tesli ve ilan edilmiş adresinden devrini almasına rağmen yeni adresini suretiyle tebliğat etmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili bakanlığın bilgilerini şoförle suret ve temsil ile gözetir.

ŞİRKETİN SÜRESİ

MADDE 4.

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

ŞİRKETİN AMAÇI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkul, gayrimenkule anılan sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı hakları, sermaye piyasası araçları ve kurulan belirlenmiş diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraz etmek üzere kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 48inci maddesinde sınır çizilen faaliyetler çerçevesinde alması kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar dahilinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumdur.

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

MADDE 6.

Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.



Sayfa 1 / 10



Şirketin faaliyet kapsamı, faaliyet vasıfları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile malî hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, nak ve alacaklarının temini ve temini için övni ve gansı her türü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairesinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, tescil ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden övni, kendi ihtiyacını gerektirdiği miktarda ve değerde tahviri ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeleri dışında mal varlığı olan ortaklarına, yönetimi ve denetimi kurulu üyelerine, personeline ve da üçüncü kişilere herhangi bir miktarda satış yapamaz.

Bu maddede belirtilen hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nda yapılacak düzenlemelere uyulur.

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamına ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde, ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşları, organizasyonları, vakıf ve cennuklere bağış yapabilir, yardımında bulunabilir.

BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI MADDE 7.

Şirket, kısa süreli fon ihtiyacını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir. Borçlanma aracı, gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vadedi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir.

Şirket yönetimi kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesi çerçevesinde Borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkilidir.

SERMAYE VE HİSSE ŞEFTLERİ MADDE 8.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye toplamı 250.000.000- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dir. Bu sermaye her bir TL (Bir Kurus) nominal değerde 25.000 000 000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunda verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olarak dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tavanı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir tavan için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu karar ile sermaye artırım yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 89.100.000,-TL (seksen dokuz milyon yüzbin Türk Lirası) dir. Bu sermayenin tamamı muvazeden öri olarak taahhüt edilip nazden karşılanmıştır.

Şirket sermayesini temsil eden pay ar hamiline yazılıdır.

Şirket paylarının her bir arızadan sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurulu arda artıran şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kuruluna tabiidir. İmtiyazlı paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağadıkları tevsik edici belgeleri pay devrini takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur. Yönetim kontrolünün eloe edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı paylar devrondaki ortakların, Kurulun pay alım tekli zorunluluğuna ilişkin hükümler kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayarak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Bu hususta, Kurulun pay alım

tek bir zorunluluktan muafiyetle ilişkin hükümler saklıdır. Şirket payının halihazırından kaynaklı dövizlerde, yönetim kontrolü sağayan payları sahip olan ortakların, kuruculardan alınan kararları sağlayamaması halinde, yönetim kontrolü sağlayan payların, var olan sağ ayaradından tahsilat ihtiyarını er geç öte, çıkartı içinde elden çıkarmaları zorunludur.

Yönetim Kurulu, 2019-2023 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tutarının kadar yeni payları ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya yetkilidir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket onayının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kayıtlarına esaslar çerçevesinde kaydedilir.

Aynı sermaye miktarı kararı sadece genel kurulda aynadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI VE PORTFÖYÜN İDAKESİ

MADDE 9.

Şirket portföyünün oluşumu mesinde ve idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetimler esastır.

Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, belirlenen oranı aşması halinde, Kurulun İstisnalarla düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini birindan emrek suretiyle Şirket tarafından yönetilebileceği gibi anlaşılacak bir sözleşme kapsamında, yatırım danışmanlığı yetki belgesi olmuş bir kuruluştan yatırım danışmanlığı hizmeti veya portföy yönetimi şirketlerinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

Kira kiragiri ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerine ortaklık, bece sız veya düşük bece karşılığı ortaklık lehine bir hakka tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminat olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunması gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerin ve gayrimenkule sınırlı hakların satın alınması sırasında bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırım için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçları aşan hiçbir şekilde borucu hakları temine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MÜLAFAZASI VE SİGORTALANMASI

MADDE 10.

Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya hakları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İstanbul Teknis ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde saklanır.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve benzeri nesnelerin hayatta kalan projeler ve sermaye piyasası araçları ihraç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı zayıf sigortalar diksile alınarak sigorta edilmesi zorunludur.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLENMESİ

MADDE 11.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulda İstisna almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları sağlayan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konulan varlıkların ve hakların değerlerini ve uygun kira becerlerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünün bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile işlemleri değerlendirme Kurulda belirlenen i koerim uyar.

YÖNETİM KURULU VE GÖREVE SÜRESİ

MADDE 12.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve izim, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları madde 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeler arasından bir başkan ve başkan olmadıkça zaman veya et etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu'na 2 (iki) 'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetimle ilgili düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyenin herhangi bir nedenle başkanlığı halinde veya bağımsız Yönetim Kurulu üyesinin bağımsızlık niteliğini kaybetmesi durumunda, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara uygun olarak geçici üyeler ve TTK'nun ilgili hükmü uyarınca ilk toplantıdaki Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyelerin çoğunluğu icraat olunan işlemlerden oluşur.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişidir, tüzel kişi olarak kabul edilir. Tüzel kişilerin sadece bir gerçek kişi ile temsil ve ilah olabilir, ayrıca temsil ve ilahın yapılmış olduğu, Şirketin internet sitesinde derhal duyulur. Tüzel kişilerin sadece, bu temsil edilmiş kişilerin temsilcileri olarak kabul edilebilir. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi kendisine temsil edilmiş olan gerçek kişi her zaman değiştirilebilir. Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişilerin temsil edilmiş gerçek kişinin temsil yetisi olmaması şarttır. Üyelik sona eren diğer sebepler seçime de engeldir.

YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 13.

Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile engelleri şartları taşıması gerekir.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 14.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her birisi de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak davet edilerek kurulun toplantıya çağrılmasına talep edebilir. Başkan veya başkan vekiline de kurulu toplantıya çağrılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantıların her üyenin bir oyu hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantıya katılmıyorsa talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkan tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar alacak şartta başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu, 3 (üç) kişi ile toplanır ve kararların toplantıya katılanların çoğunluğu ile olur. Oylandırmaya eğilimli olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantılarda da eşit oy alan öneri reddedilmez sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına maddeli ve ayrıntılı bir gerekçesini yazarak imzalar ve şirket denetçilerine iktir. Oylama oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karar gerekçeleri, Şirketin web sayfasında kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk Ticaret Kanunun 1527 maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurul ve Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarını ve oy vermelerini mümkün kılacak Elektronik Toplantı Sistemini kullanabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükme uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Toplantıya katılmayan, ortak görüşlerini yazılı olarak bildirir üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Toplantıya katılmayan üye, yazılı olarak, vekil tayin etmek suretiyle veya başka bir suretle oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteginde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını içlenmeden birinin belirli bir hususu dahi yaptığı tek ila d'ğerlerinin yazılı onaydan alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak suretiyle verilebilir. Aynı onayın tüm Yönetim Kurulu üyelerine yansıtılması, bu yolla karar alınabilmesi için de geçerli değildir. Onayların aynı kağıda bulunması şart değildir, ancak onayın onayının bu olduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar delillerine yapışması veya kabul edenlerin imzaların içeren bu karara dönüştürülüp karar delillerine geçilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

MADDE 15

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları aşağıda ile alınacağı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir:

A. Taraflar

- Şirket'e sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirketle yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iş ortakları,
- Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- Şirkete portföy yönetimi hizmeti veren şirket,
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- Şirkete muhasele hizmeti verecek mütahhiti,
- Şirketin ortak olduğu bir edli şirketin diğer ortakları,
- Şirketin ilişkili tarafları.

B. Özellik arz eden kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstleneces şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilağsı, kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin paylarının halka arzında, sermaye piyasasında faaliyetlerinde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müdahililik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde sayılan tüzel kişilerin irade etmiş menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Adl ortaklık kurulmasına veya mevcut bir edli ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirket ile ilişkili taraflar arasında mali ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında olmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü iş, ticari ve finansal işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, tahvil ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu kılınan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelerle uyulmaması ile yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup ana sözleşmeye aykırı sayılır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

MADDE 16.

Yönetim kurulu başkanı ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur.

Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin değerlendirilmesinde hisse senedi opsiyonu an veya periyotmansu dayalı ödeme planları kullanılmaz. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlık amrını koruyarak düzeyde olması gereklidir.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

MADDE 17.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuata ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedilebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün birgörevler ve Şirket'i ilzam ederek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların, Şirket unvanı altında atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu genel fısıda gerekçe işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklar yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf edemez. Türk Ticaret Kanununun ilgili maddesi uyarınca hazırlayacağı bir iş yönergesi ile yönetimi kısmen veya tamamen yönetim kurulu üyesi olur veya olmayan bir veya birkaç kişiye (muvahhazlara) devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, hazırlayacağı bu iş yönergesi ile muvahhazların yetki ve sorumluluklarını tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dâhilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkileri tamamen veya bir kısmını değiştirip tucil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanununun 375. maddesi saklıdır.

Türk Ticaret Kanunu'ndaki düzenlemeler çerçevesinde Yönetim Kurulu temsil yetkisini Yönetim Kurulu üyesi olan veya pay senetli ya da yönetim kurulu üyesi olmayanlar zorun bulunmayan bir veya birkaç kişiye bırakabilir. Ancak böyle bir durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkinin olması gerekir.

Yönetim Kurulu, uygun göreceği konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon, iş denetim ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturulabilir. Komitelerin başkan ve üyelerinin, faaliyetleri düzenleme, çalışma ve raporlama esasları Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir ve değiştirilir.

GENEL MÜDÜR VE MUDÜRLER

MADDE 18.

Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atar. Genel müdür olarak görev yapacak kişilerin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları taşıması zorunludur. Genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 19.

Yönetim Kurulu üyesi, yönetim kurulunun aldığı kararlarda tatal olan kimselerden Kurucu belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluyla bildirmek ve toplantı bulunağına iş etmekle yükümlüdür. Bu hususta T.K.K'nın 393 üncü maddesi hükümü saklıdır.

Yöneltilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönelim İlkeleri'nin uygulanması ile ilgili ilkelere ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

DENETÇİ

MADDE 20.

Her faaliyet dönemi itibarıyla genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gizli ve bağımsız denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin hesap ve işlemleri ile mevzuatta öngörülen diğer hususların denetimi Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili hükümleri uyarınca yapılır.

DENETÇİLERİN GÖREV SÜRESİ

MADDE 21.

Yürürlükten kaldırılmıştır.

DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

MADDE 22.

Yürürlükten kaldırılmıştır.

BAĞIMSIZ DENETİM

MADDE 23.

Yürürlükten kaldırılmıştır.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 24.

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirketin hesap döneminin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddede hükümleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından gündemin gündemdeki konular görüşüp karara bağlar.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, Şirket yönetimin gerektirdiği hallerde konular ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararlara karar. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı yazılı olarak ilan edilir.

Genel Kurul'da gündeme bağlanacak işlere ilişkin Kurul'un görüşü, önerisi ve emirlerine uyulması zorunludur. İşlerin görüşülmesi için genel kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağırılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırılabilirler. Yönetim kurulunun, devamı olarak toplanmaması, toplantı usulünün oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumunda, mahkemenin izniyle, tek bir aday sahibi genel kurul toplantıya çağırılabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 inci maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışması esas ve usullerine ilişkin kurulları içeren, usulan usulan Çerçeve ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan bir iş yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iş yönerge tescil ve ilan edilir.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLANTI YERİ VE   K  Tİ VE GENEL KURUL ÇAĞRI MADDE 25.

Genel kurul toplantıları,   irket merkezinde veya   irket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun     n g  r  ce  i yerinde yapılır. Genel kurul toplantıları yönetim kurulu karar   le   irket merkezi ağında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya g  l davetinde belirtilmesi zorunludur.

Genel kurul toplantıda, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan   arlar   a  ılır. Bu   a  ı, ilan ve toplantı güneri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az   i hafta önce yapılır. Genel kurul toplantıları, mevzuat ile öngörülen usullerin yan   sira, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibi ile   sm  y sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türü i  tişim vasıtası ile ne yapılır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan her sahibi bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun "Elektronik Ortamda Kurullar" düzenlemesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim   irketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İçkin Yönetmelik hükümleri uyarınca his sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş   a  ılmalarına,   erinde bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemi kurabileceği gibi bu   rn  k için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Y  r  l  cek tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükümü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, onları Yönetmelik Hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanırlar.

TOPLANTI    İLİ BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNMASI MADDE 26.

Ortaklıkların gerek olu  un ve gerekse olu  ur  s   Genel Kurul toplantılarında, y  r  l  deki mevzuata göre gerekli olması halinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi hazır bulunacaktır.

TEMSİLCİ TAYİNİ MADDE 27.

Pay sahipleri Genel Kurul toplantılarında Ortaklık ortaklıklarını veya Ortaklık ortak   lm  yen k  şiler masından seçenekleri k  şiler tarafınca temsil edilebilirler. Pay sahipleri aynı zamanda temsilci oldukları takdirde kendi   yan ile birlikte temsil ettikleri pay sahipleri ile   ynen de kullanırlar. Bir kişi türün lazımlar   n  l   temsil edebilir.

Mevzuat ile oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine uyulur ve vekaletnameleri de Sermaye Piyasası mevzuatına göre olarak düzenlenir ve g  r  rl  r. Vekaletnamede belirtilmiş olması kaydıyla, temsilci   ya, kendisine yetki veren pay sahibinin istediği doğrultusunda kullanılmak zorundadır.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ MADDE 28.

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunun "Oy Hakkı" ba  lılı düzenlemesi uyarınca, sermaye olu  kları paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Kurul olarak oylar el   sarması usulü ile verilecek olup,   vran başkanının   e  li se  epiler ile g  r  l   oy kullanılması yönünde karar verilmesi de mümkündür.

Yönetim Kurulu   yelerinin seçimlerinde, pay sahipleri veya temsilcilerinin oylarını büzerek farklı odcılar üzerinde kullanmaları mümkündür.

İLANLAR MADDE 29.

  rketin ilanları ve   a  ılmaları Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu düzenlemelerinin   ng  rl  len vasıtası ile ve zamanında yapılır.

Sermaye piyasası faaliyetleri ile ilgili ilanlar TTK, SPK ve ilgili Tebli  g'deki usul ve esasları çerçevesinde yapılır. Sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan sair ilan ve bilgi verme hükümleri saklıdır.



PARA G  R  MENL  L Y  R  M ORANLI  I A.  

BİLGİ VERME

MADDE 30.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dâhilinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile, bağımız denetlereye tabi olunması durumunda bağımız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 31.

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

KARIN DAĞITIMI

MADDE 32.

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayırılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uygar.

Şirketin, genel masrafları ile munteli amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağları ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken vergiler ve mal mükellefiyetleri için aylar karşılıkları, hesap yılı sonunda tespit olunur gelirlerden indildikten sonra geriye kalan yıllık bilanço'da görülen saf (net) karları varsa geçen yıl zararlarının ilaşıdırılmasından sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi eder:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun "Genel Kanun Yedek Akçe" hükümleri uyarınca çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temerrü

b) Kalan tutarı varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan işlemlerin ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım esaslarına da dikkate alarak genel kurula belirlenen tutardan birinci temerrü ayılır.

İkinci temerrü

c) Sade kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar dâhilinden sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temerrü olarak dağıtmaya, veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d) Pavy sahipleriyle karı iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kardan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kur payı düşüldükten sonra bulunan tutar içinde olan, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca genel kanun yedek akçeye eklenir.

e) Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pavy sahipleri için belirlenen birinci temerrü ayrılmazlıkca, başka yedek akçe ayırılmasına, ertes yıla kar aktarılmasına, ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstakiller ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temerrü ödenmedikçe bu kılara kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde ortakların temerrü oranları dağıtılabilir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ilave ve istisna tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

KAR DAĞITIMI ZAMANI

MADDE 33.

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri uykıda bulunarak yönetim kurulunun tek il kararına genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar genel kanunca Türk Ticaret Kanunu'nun 512. Maddesi hükümleri saklıdır.

ŞİRKETİN İŞLERİ VE İŞLİYESİ

MADDE 34.

Şirketin işleri ve işliyesi ve bunla ilgili muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurula üç tasfiye memuru seçilir.

KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

MADDE 35.

Şirketin kendiliğinden sona ermesi ve munfaasın aada unması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

KANUNİ HUKÜMLER

MADDE 36.

Bu esas sözleşmenin fende yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve teallig hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu esas sözleşmede bu olmayan husus lar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu teallig en ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

YETKİLİ MAHKEME

MADDE 37.

Şirket ile ortaklar arasında çıkacak uymazlıklar, Şirket merkezinin bulunduğu yende Mahkeme erası lııyla çözümlenir.



Pera GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İs Kuleleri Kule 3 Kat: 2-5
Levent 34390 İstanbul
Tel: +90 212 318 6000
Fax: +90 212 318 6000
www.kpmg.com.tr

14 Eylül 2020

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

İzannamelerin bir parçası olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ile ayrı ayrı toptan sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, uzlaşmazlık değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti ile ilgili olarak izlere finansal tablo raporlarından oluşan finansal tablo'larla biraraya, 1 Ocak 2019 ve 28 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporlarında yer alan bilgileri, sağladığımız tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, doğru ve uygun bir biçimde sunduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek şekilde bir eksiklik durumundaki rapor hazırlanmış olmasının gösterilmiş olduğunu beyan ediniz.


Ruşen Fikret Selamoğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul Türkiye




PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kurulrı Kule 3 Kat: 2-9
Caveit 34130 İstanbul
Tel: +90 212 316 6000
Faks: +90 212 316 6000
www.kpmg.com.tr

14 Eylül 2020

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Sirketi Yönetim Kuruluna

İcrahname'nin bir parçası olan Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihli özel finansal durum tablosu ile aynı zamanda sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özel kar ve zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ve diğer açıklayıcı dipnotları ("ara dönem özel finansal bilgiler") ile 29 Temmuz 2020 tarihli ara dönem özel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporunda verilen bilgilerin, sahip olduğunuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KSK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlarını" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir hususa dikkatimiz çekmediği ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özveri göstermiş olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımla,

Ruben Fikret Selamoğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, Türkiye

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14.09.2020

PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne

İzahnamenin bir parçası olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Tüccaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolar ile şirketin, 1 Mart 2018 tarihli bağımsız denetçi raporunda yer alan bilgilerin, sağladığımız tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik beklenmemesi için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

DTİ BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

ÖZKAN
YILDIRIM
Digitally signed
by ÖZKAN
YILDIRIM
Date: 2020.09.14
16:00:00 +03'00'

Ozkan Yıldırım
Sorumlu Denetçi

PERA GAYRIMENI
YATIRIM ORTAKLIĞI



Figure 1. The effect of the concentration of the polymer on the gelation time.



July: 14/05/2020
85-24



BİLGİ Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

2017 Yılı Değerleme Raporları Hakkında Bilgi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

Tarih: 10.07.2020

Sayı: 2020/032

PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne

Notu : 2017 Yılı Değerleme Raporları Hakkında

İzahnamenin bir parçası olan 05.01.2018 tarihli, OZL-201700124, OZL-201700125 ve OZL-201700126 numaralı değerleme raporlarında yer alan bilgileriniz, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin aklamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nispetiye Mah. / 34397 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

www.bilgi.degerleme.com