

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 89.100.000 TL'den 142.560.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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.globa1.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)'nin 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, itiraca 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 özete 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 beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



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	İHRAÇCI 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	İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	119



2

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KISALTIMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
Ardus Gayrimenkul, Ardus A.Ş.	Ardus Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Bakanlık	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BIST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED	Çevresel Fikî Değerlendirmesi
Prof. Dr.	Profesör Doktor
EĞKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
Global Yatırım Holding, Global Yatırım Grup	Global Yatırım Holding Anonim Şirketi
GSYH	Gayri Safî Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
IGDAŞ	İstanbul Gaz Dağıtım, Saray ve Ticaret Anonim Şirketi
İ.İ.B.F.	İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İCFM	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
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
LTD. ŞTİ	Limited Şirketi
MBA	Master of Business Administration
Md.	Maddde
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

MKS	Merkezi Kaydı Sistem
Ö.D.Ü.Ö.	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
PAB	Parlamentsal 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.	Ticaret
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKS	Taban Avm Kat 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	Yenzimli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yard.	Genel Müdür Yardımcısı

I. BORSAL 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 ekinde 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 özeni 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.

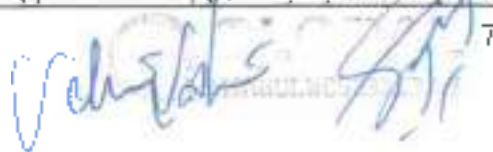
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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 sturk 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 değerlendirme raporları 2018 dönemi gayrimenkul değerlendirme raporları
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Esra Başçımar Sorumlu Değerleme Uzmanı	2017 dönemi gayrimenkul değerlendirme raporları



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• 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 yarıltıcı, 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—İHRACÇI		
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 kuruluş olup merkez adresi Rıhtım Caddesi No:51 Kaçkötü/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




PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<p>mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyumla yükümlüdür.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Denizli İli, Merkezefendi İlçesi Siltme Mahallesi 6226 Ada 1 Parsel A Blokte yer alan Sumerpark AVM. - Aynı yerde SkyCity projesinde Birinci Blok (B Blok) yer alan 23 adet bağımsız bölümlü. - Aynı yerde Üzerinde SkyCity projesi İkinci Blok (C Blok) olarak inşaat edilerek projeye ilişkin arsa. - İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kemankuş Mahallesi, Galata Şarap İskelesi ve Kemankuş Mevkiî, 122 ada, 80 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı, 207 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki, otu adet dükkan olan kağıt hana ilişkin 31.01.2021 tarihine kadar geçerli kullanım hakkı bulunmaktadır. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 nispeten hissedilmeye başlansa da 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</p>
---	---

[Handwritten signature]

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<p>büyürken, inşaat sektöründeki büyüme %0,8 olmuştur.</p> <p>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 182,1 milyar TL olarak gerçekleşti. Yılı üçüncü çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin sağlanan desteklerin etkisiyle önemli ölçüde büyümesi sonucu inşaat harcamaları son 11 çeyreğin en yüksek seviyesine ulaştı.</p> <p>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.</p> <p>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 kayastığında 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 %2'lik bir artışla %52 seviyesine geldiği görülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul'da mevcut durumda 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işlem görmekte 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.</p> <p>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.</p>
R.4 a	İhraççı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>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 konjoktline göre tazyaklaşıp azalabilmektedir.</p> <p>GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 3. çeyrek raporuna göre, 2019 yıl Temmuz ayında başlayan konut</p>




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 %15.04 seviyesine yükselmiştir. 2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 277 milyar TL'ye seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplamı 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 başında 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 evsahipliği 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 merkezleri 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 kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibi 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 olmasi beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni

		<p>normal doğrultusunda üretkenlik ve üretimin çabıya yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sınıf alanlarına 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 stratlandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, çeviz kurarda özellikle bu çeyrekte ilibaren kaydedilen belirgin artış marj sahibi üzerinde ve kiralamaya faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.</p> <p>Şen 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.</p>
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/bunları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<p>Şirket'in sermayesinde veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan tek pay sahibi Arduş Gayrimenkul'dur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Arduş payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur.</p> <p>Şirket'in doğrudan yada dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip</p>
	İhraççının hakim	

[Handwritten signature]

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

	<p>ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>olan Seyahat Şirketi'ni kontrol eden, Ardus Gayrimenkul ve Global Yatırım danil, gerçek yada tüzel bir kişi bulunmamaktadır.</p>
13.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Şirket'in finansal tabloları Şirket'in resmi internet sitesi (www.peraev.com) ve Kurumlar Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.</p> <p>Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre; toplam varlıklar/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.</p> <p>Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi, Şirket'in Denizli ilindeki Ofis (Sky City) projesinden (Birinci Blok/B Blok) oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, Sky City ofis projesinin tamamlanarak, hak sahiplerine teslim edilme nedeniyle oluşmuştur.</p> <p>Yine Denizli ilindeki AVM yatırımı (Sümerpark AVM) yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olup, 2019 yılı itibarıyla Şirket'in toplam aktif büyüklüğünün %8,7'nü oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak gerçekleştirdiği yatırımlar için kullandığı finansal borçlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Şirket, yatırımlarının finansmanı amaçlı ile kullandığı kredilerin vadelerinde ödenebilmesi amaçlı ile Ardus Gayrimenkul'den borç almak zorunda kalmıştır.</p>

[Handwritten signature]

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

[Handwritten signature]

Bir taraflı olarak, yıllar itibarıyla finansal borçlanmalarında azalış yaşanırken birlikte, ilişkili taraflara diğer borçlar kaleminde artış yaşanmıştır.

Şirket, 30.06.2020'de 2.03 milyon TL, 2019 yılında 8.2 milyon TL, 2018 yılında 8.96 milyon TL, 2017 yılında 55.05 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	24.425.230	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	454.269	207.484	141.317	1.238.368
Hesap alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Stoklar	1.496.681	15.513.353	20.516.593	41.274.324
DURAN VARLIKLAR	110.161.916	110.302.714	110.782.750	121.195.012
Diğer Alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.050.220
Özkaynak yönüyle değerlendirilen yatırımlar	1.901.936	1.383.652	2.014.190	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.115.000	109.115.000	106.410.180	109.622.100
Maddi duran varlıklar	995	6.089	19.040	43.592
TOPLAM VARLIKLAR	117.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.914.507	42.336.289	41.119.514	47.620.293
Kısa vadeli borçlanmalar	909.593	-	-	-
Uzun vadeli borçlanmalarda kısa vadeli kesimler	6.975.321	5.424.710	6.811.849	17.080.994
Uzun borçlar	7.408.768	1.918.213	1.668.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.071	128.210	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	-	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	771.071	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	-	-	26.423.843	7.469.876
ÖZKAYNAKLAR	70.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.671
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Karlan ayrılar karşılıklı 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 yılın zarar artıkarları	(59.840.164)	(11.638.000)	(22.675.054)	22.573.817
Net dönem zarar	(2.128.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)

		TOPLAM KAYNAKLAR	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353
		Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	Sadeleştirmelerden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
		2.579.667	5.452.163	9.991.237	28.965.028	7.139.261
		12.881.069	14.619.815	17.579.913	125.669.201	12.117.997
		195.314	615.280	2.161.322	5.305.824	4.022.254
		1985.489	614.564	1927.461	11.186.057	149.008.801
		11.741.788	11.258.577	11.525.579	17.041.511	150.151.561
		12.028.171	15.591.017	18.700.160	15.967.977	155.048.861
		17.025	19.065	10.091	10.190	19.361
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini 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 TRAGILOBLD91Q8'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	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirketin 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut çıkarılmış sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 1 Kuruluş 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 mevzuata uygun şekilde tamamen ve nakden ödenmiştir.
	Her bir payın nominal değeri	
C.4	Sermaye piyasası aracını sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlanmaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir: <ul style="list-style-type: none"> • Kendan Pay Alma Hakkı (SPK'n md. 19, TTK md. 507) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 401, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPK'n md.18) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPK'n md. 19) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPK'n md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPK'n md. 30, TTK md. 432, 434, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPK'n md. 14, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPK'n md 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

		<ul style="list-style-type: none"> 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. için 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	<p>Şirket'in kar dağıtım politikası uyarınca; Şirket'in genel masrafları ile tutulmuş amortisman, bedelleri gibi genel muhasebe kaleleri uyarınca Şirketçe belirlenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket özel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali yükümlülükler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirdikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:</p> <p>Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</p> <p>a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini bulmucaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü</p> <p>b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü</p> <p>c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dânenin sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p>İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe</p> <p>d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kar ortak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranındaki kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarda enla birinci ikinci tertip kanuni</p>

		<p>yedek akçe olarak ayrılar.</p> <p>ci Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birimî temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, arası yıla kar dağıtılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile mezar, müstahdem ve işçilere zardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birimî temettü ödenmedikçe bu kişilere zardan pay dağıtılamaz.</p> <p>D) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.</p>
--	--	---

D—RİSKLER

D.1	İhracatya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>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 arazılarda bulunamaması, mevzuata aykır 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.</p> <p>Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin riskler ise; yatırımların likit olmaması riski, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün ve buca bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski, izin riski, sektörel rekabet, jeopolitik riskler, ham madde riski, terör olayları veya terör tehditleri, gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riskidir.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin riskler oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmamaktadır. 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 dağıtım Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirdir. Payların BIST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların</p>

		<p>akden piyasasında özetinde elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcılara zarar etmesine yol açabilir.</p> <p>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.</p> <p>İlave olarak Şirket'in tabii 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 durumunda yatırımcıların zarar etmesi elastik dahilindedir.</p>
--	--	--

E—HALKA ARZ


6-1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katılacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Ardus Gayrimenkul, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı 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 opsiyonlarının, 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 satılmayan payları satın almayı taahhüt etmiş olup, sermaye artırımına ilişkin yükümlülüklerini Şirket'ten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup yolu ile yerine getirecektir.</p> <p>İhraççının net nakit girişi ve (Ardus Gayrimenkul'e olan) kısa vadeli borçlanma azalış toplamının 53.266.685 TL. tutarında olması öngörülmektedir. Öte yandan, bu tutar yeni pay alma hakkının tamamının kullanılmasını, kalan payların borsada satılmaması veya kalan payların nominal fiyatın üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak değişebilir.</p>
-----	--	--

		<p>Diğer hissedarlar tarafından kullanılmayan tüken hakları nedeni ile Ardus Gayrimenkulün ek pay alını tutarı sermaye artış işlemleri tamamlanacağında kesinlik kazanacağından bu toplam tutarın ne kadarının tüküt girişi ne kadarını kısa vadeli borçlarda azalış olarak gerçekleştireceği bu aşamada kesin olarak hesaplanmamaktadır.</p> <p>Diğer taraftan bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,01 TL fiyatın satış yapılmıştır. Ancak, asgari işleme birimi 1 TL/100 adet olduğu için 1 Lot 100 adet pay; 1 TL'den satış sunulacaktır. Halka arzı 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.</p> <p>Şirket tarafından karşılanacak tahmini maliyetlerden, talepte bulunulacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kaleni bulunmaktadır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmenlemek veya para tahsilatına ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>
1.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>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 zarar ve 6.569.327 TL finansman zararı ile toplamda 7.843.385 TL zarar ile kapatmıştır. Bu sonuçlar ile birlikte 2020 yılını da zararlı kapatması öngörülen Şirket, son 4 yılda üst üste zarar etmiş olacaktır.</p> <p>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 Sumerpark Alışveriş Merkezi, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmasına karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi öncelikle marka karmaşı, azalan doluluk oranı</p>

[Handwritten signature]

PERA GAYRİMENKUL SATIRIM ORTAKLIĞI
[Handwritten signature]

	<p>ve diğer /yareci sayısı sebebiyle lüzim kira geliri, nakip projelerin %80 altında gerçekleşmektedir.</p> <p>Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunulan sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Pera GYO, uzun vadeli karlılığın artırılmasına yönelik olarak Denizli Sumerpark 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 tasvolarının finans kurumlarına kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarını ve bu süreçle Şirketin uzun vadeli karlılığını önümüz açılacağı düşünülmektedir.</p> <p>Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamını nakden karşılamak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.</p> <p>Şirket'in kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere bilanço 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 borcu teşkil etmektedir. Arduş'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım Holding A.Ş.'ye aittir. Arduş'a olan söz konusu borç Şirketimizin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirketimiz tarafından kullanılan banka kredileri vs. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Arduş'tan meküt ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesabına işlenmiş ve unanmıştır. Şirketimizin, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu borcu ilişki 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</p>
--	--




PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<p>borçları yargısal olarak kesinleşmiştir.</p> <p>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 bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmesi suretiyle ödenmesi koşulları ile, sermaye artırım sürecinde yeni pay alma (rüçhan) haklarının tamamını kullanacağını, Şirket'in sermaye artırımına paydaşların katılımını yeterli olmaması durumunda yeni pay alma hakları kullanılmadık ve buna takiben yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevucüyeti halinde, hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış şeresini bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerék (yukarıda belirtiler mahsup yöntemiyle) Ardus tarafından 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 hakkını kullanımı 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.</p> <p>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 rüçhan hakkı kullanılması 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</p>
--	--	--

yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırım ihtisasaatında yapılar başlatılarak anaylanması örutuınca yeni çıkış edilecek paylara tamamlama ödemesi ile Şirket'in hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç/sermaye rasyosu önemli ölçüde düzelecek, bu sırada Şirket'in karlılığını artıracak yeni projeleri gerçekleştirmesinin önü açılacaktır.

Bu çerçevede, sermaye artırım ile elde edilecek fonun aşağıdaki şekilde kullanılacağı planlanmaktadır:

Açıklama	Tutar (TL)
İlişkili taraf (Ardus) ödemesi (30.09.2020 itibarıyla) (*)	40.939.701
Kısa vadeli finansal borçları	6.826.201
Ticari Borçlar (vergiler dahil)	1.030.997
İşletme sermayesi için ayrılan	1.663.101
Toplam	53.460.000

*Belirtilen tutar tahkik olarak ifade edilmiştir olup, mevcut giriş gerçekleştirilerek Komana Ajdoslama Platformu'nda (KAP) ayrıca ilan edilecektir.

Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasıyla imkân verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

1.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı karar 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 tamamını için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eder, her biri 1 kuruş nominal değerli 5.346.000.000

		<p>adet pay harfisine yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarını kullanma izahname'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 olması halinde yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü ekşama sona ermektedir.</p> <p>Yeni pay alma haklarını kullandıktan 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.peragya.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir.</p> <p>BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin bilgiler/ https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uyes adresinde yer almaktadır.</p> <p>Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dir.</p> <p>Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Faksim Ticari Şubesinde bulunur TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır.</p> <p>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 Piyasası'nda satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde, bedellenen sermaye artırım tutarına ulaşana kadar kalan payların satış sürecinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü</p>
--	--	--



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<p>İçerisinde bu payların minimal değerden aşağı olmamak üzere ve halka arz fiyatları ortalamasından sature olmayı taahhüt etmiştir. Ardus söz konusu taahhüdü, Mali Müşavir Raporu ile tespit edilmiş Şirketten olan mükül ve mükellel mülkiyetdeki alacaklarının sermaye kaynağı olarak mahsubu suretiyle yerine getirecektir.</p> <p>Halka arz sözleşleri, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışıyla ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinde kesimleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumlarını kamuya açıklamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p> <p>İhraç edilecek paylar, kayıtların esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayıtları izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur.</p> <p>Şirket paylarını halka arzından Şirket sermaye aracılığı hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kurulunun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracı halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</p> <p>Ardus Gayrimenkul, Pera GYO'nun mevcut sermayesini temsil eden paylardan oluşan mülkiyetinde bulunanlar ile Pera GYO'nun yapacağı sermaye artırımını 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.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu</p>	<p>Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %7,41'dir.</p> <p>Şirket'in ana pay sahipleri dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da</p>

	alması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sukuma etkisinin miktarı ve yüzdesi	satılması durumunda sukuma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %43.40, tutarı 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 rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birincil piyasada halka arz edilene işlemlerinde aracılık yapılacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon, hesap açma ücreti, virmen ücreti, vergi ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başarıldıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraflı hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarını tabii olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedelli 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.




ERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

				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 Büyükdere Cadde: Muslak No: 1 Şişli 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	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş 30.06.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Denetimden Geçmiş 31.12.2018	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	106.145.000	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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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	6.811.819	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 ayrılan kısıtlanmasız 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
Hassaslar	2.579.657	5.452.095	9.961.257	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	(2.584.309)	(4.616.815)	(7.757.615)	(23.659.204)	(3.417.007)
Brüt kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.722.254
İsas 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)	(2.104.514)	(50.354.684)
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)	10,62

[Handwritten signature]

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3. Portföy sınırlanmalarına uyumun kontrolü

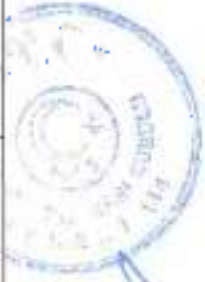
Portföy Sınırlanmalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-34.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özel bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de yer alan değişiklikler kapsamında portföy sınırlanmalarına 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(3)a)	483.707	202.294	142.952	1.236.454
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Md. 24(3)ç)	120.841.684	121.658.492	127.142.711	151.379.756
C.	İştirakler	III-48.1 Md. 24(3)h)	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Md. 23(ñ)	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 (Ticari Olmayan)	III-48.1 Md. 31	203.645	451.742	1.313.713	2.038.632
H.	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Md. 23(ıı)	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	3.355.372	4.480.476	30.739.701
D.	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Md. 37(p)	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353

[Handwritten signature]

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

	SOLO/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzencime	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 tutular kısmı	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 gayrimenkul, gayrimenkul üyeli projeler, gayrimenkul üyeli binalar	III-48.1 Md. 24-(d)	-	-	-	-
B2	Aral tutulan arsalar/azıklar	III-48.1 Md. 24-(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Md. 24-(d)	1.311.456	1.883.652	2.014.090	2.311.208
C2	İşletme/iştirak 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	Teke bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarını topluluğu	III-48.1 Md. 22-(1)	-	-	-	-



(Signature)

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Portföy Sınıflamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari Azami Oran %100	30.06.2021	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1. Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 247 (c)	K/D	%10	%0	%0	%0	%0
2. Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 247 (a),(c)	(B+A)/D	%51	%95	%95	%97	%91
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İstisnalar	III-48.1. Md. 247 (b)	(A1C-A1D)	%49	%2	%2	%2	%2
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 247 (d)	(A3+B1+C1)/D	%49	%1	%1	%1	%1
5. Ait Tutulan Aşar Araçlar	III-48.1. Md. 247 (e)	B2/D	%20	%0	%0	%0	%0
6. İşletme: Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 281(a)	C2/D	%10	%0	%0	%0	%0
7. Borçlanma Sicili	III-48.1. Md. 31	(E+I)-(J+I1)/I	%500	%55	%55	%46	%37
8. Döviz Ünsinden Vadeli Vadeli, Mevduat, Dözel Çırtı-Katılma Hesabı ve H. Çinsinden Vadeli Mevduat, Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 247 (c)	(A2+A1)/D	%10	%0	%0	%0	%0
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 247 (f)	G/D	%10	%0	%0	%0	%0

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




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 talebi 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 sancı yaşayabilir.

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 performansını, özellikle aşağı yönlü risk oluşturabilir.

Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

Projelerin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sonuçların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve taranmalarındaki 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 alınmaması ya da tabii 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. Bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal duruma ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca, Şirket 1870 yılında yapılan Vakıf Han binasının, "resmi eticaret/devlet" sistemi de Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralamıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlamaktadır. Şirket, finansal tablolarında Vakıf Han kullanım hakkını madde almıyor. Çerem varlıkları sınıflanmaktadır. Şubat 2020'de sona eren kira sözleşmesi, mevcut kiracının öncelik hakkını 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 tarafın, gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığını ölçen 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 projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsalardan kabul edilebilir

Eyaflarda olumsuzluğun önüne geçilebilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arazi bulamaması, 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 kaliteli personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı kesin değildir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

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

Şirket'in taraf olduğu dava ve bazen hukuka 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 tarih 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 olacak alındığı, ortaklar cari hesabına işlendiği ve muaccel olduğu; Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %78,9'unu oluşturan bu borca 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 fihir emri olduğu ve bunun sonucunda söz konusu borç yargısı olarak kesinleştiği karınoyuna duyurulmuştur.

08.09.2020 tılıbaıyla, Şirket'in Ardus'a olan borcuna yönelik olarak, asıl alacak tutarı 35.702.155,32 TL, işlemiş faiz tutarı 659.022,67 TL olarak üzere, 36.361.178,99 TL tutarındaki toplam alacağın ferileriyle birlikte tahsil amacıyla tarihinde 34. İera Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden paşatlar İera takibinde gönderilen İera emri tebliğ alınmış ve akabinde, İera takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Söğüt Mahallesiinde kayıtlı AVM İle muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirket'e İera İflas Kamuru m.103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen emzeksere İle de öğrenilmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kurumsal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli İarıyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar arı hesabına İlemlenmiş olan alacak miktarına İstıraden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL tutarında faiz açıklanmış e-fatura da düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus İle Şirket arasında başlatılan İhtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde İhtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde İfa etmeyi taahhüt etmiştir.

Ardus, söz konusu İhtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına İera edilebilirlik şartını ai-nması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Arkara 6. Sulh Hukuk Müdahemesi'nce 2020-2097 İsas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli İhtar İle İhtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına İera edilebilirlik şartı verilmiştir.

Ardus tarafından, Şirket'e, Şirket'ten olan alacaklarının tahsil amacıyla iki ayı süreç (anapara ve faiz alacağı) olarak başlatılan hukuki İlemleri, içinde bulunduğulan aşama itibarıyla, sermaye artırımı süreci neticelenene kadar durduruldukları, sermaye artırımı süreci tamamlanıp alacaklarının Şirket tarafından Ardus'a İlemlenmesine kadar yeni bir hukuki İlemler gerçekleştirilmeyecekleri, anapara alacakları için satış talebinde bulunmayacakları, faiz alacaklarını da İeraya kaymayacakları bilgisi İletilmiştir. Bununla birlikte, İbu İzahnameye konu sermaye artırımının gerçekleştirilmesi yada 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 İmtiyaz bulunmamaktadır. Öte yandan, Şirketin yönetimi kontrolünü sağlayan paylar hiç bir grup yada 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 beraberinde getirmektedir.

Gayrimenkul Satış Riski

Küresel ekonomide ve İğ piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik İlskler 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 Üzeri 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 sabitli 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 oradan 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 etkilebilir.

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 tabi olması 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, inşaatı, 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

Bank 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 fazlalığına 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 araçlarına yönelik riskler, kar payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazanımları ilişkili risklerden oluşmaktadır.

Kar payı geliriyle ilişkin riskler:

Kar payı; Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasında elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıllardan 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 nominal sırasındaki bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra 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 beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentileri altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasaya meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü şartlara 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 kalabileceği 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. verme işlemlerinde 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 taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde, sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülükünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in kaydaşığı 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 taranan TL cinsinden finansal borçlarına işlemlerini gerçekleştirmekte olduğundan döviz kuru riskine maruz kalmamasıyla 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

Karşığında yeterli teminat bulamazlar borç verimlesi, diğer mahkûmlerde bulunulması, varlıklarını delinç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıklarına 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 değişiklikler, Şirket'in geliri ve efinde bulduğunda, 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 kiracılarla geçici süre kira alınmadığı görülmekte olup bu durumun portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara negatif yansması olabilecektir. Ayrıca pandemi nedeniyle azalan tüketici taleği kiralanabilir gayrimenkul arzını artıracak olan GYO sektörü üzerinde baskıyı artırmasına yol açabilecektir.

Öte yandan, mevcut olumsuzlukları gidermek için konut kredi koşullarının bir miktar gevşetilmesi ve düşen 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. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirketin 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

gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşürmüş ve ticaret ismiyle İPEPE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

6.1.4. İhraçının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraçının 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 Cd. No:5 Karaköy/İstanbul

İnternet Adresi: <http://www.ipepe.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. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraçının 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 satılabilir 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 devamı etmektedir. İkinci Blok (C blok) inşaatına ise 2021 yılında ekonomik konjoktüre bağlı olarak başlaması ve başlanması halinde 24 aylık 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 yatırımların 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.

İPEPE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alınması 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.

Şirketin 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	43	1.353.748	35	2.583.597	26	3.190.742	11	4.922.878	59
6.Vakıfhar. 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.

EMİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYİH'de yıllık ortalama %5,5 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörüne 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 küçülmeye yaşandı. Fakat 2020 üçüncü çeyrekte ise artış bir aradan sonra %6,4 oranında büyümeye göstermiştir.

Covid-19 salgınına ekonomik faaliyetlerdeki etkileri, tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de 2020 yılı Mart ayının ikinci yarısında gözlemlenmeye başlanmıştır. Salgının olumsuz etkileri ilk çeyrekte en ilahen hissedilmeye başlansada Türkiye ekonomisi 2020 ilk çeyreğinde, % 4,5 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü katma değeri ise % 1,5 oranında azalarak büyümeye 0,1 puan aşağı yönü 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 % 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 faaliyetlerinin, sağlanan desteklerle 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 İnşaat malzemeleri sanayi üretimi, yılın ikinci çeyreğinde ise %8 düşüş göstermiş, yılın üçüncü çeyreğinde İnşaat malzemeleri sanayi üretimi bu kez azaltı bir toparlanma içine girmiştir.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir. Enflasyona, 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_gustagc-2020-3.pdf

yükselmiştir. 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 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 ayının %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 tutarında seyredirken, 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 arzi 444 alışveriş merkezinde 13.4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %27'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1.2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14.5 milyon m² seviyesine aşması beklenmektedir.

Örgünize 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 verimliliğine en üst seviyeye z'de edilebilmesi için yeni normal dağılımında üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlanabilir. Bunun gerçekleşebilmesi 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 sağlanması 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 yıllarca verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda

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

2020 yılının ilk çeyreğini 33.384 puanından kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50.12'lik bir artışla 50.113 puana yükselmüştü. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesini geçmiş 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 52.917 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 işlemi görmekte olup, 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, inşaat ve rekreasyon alanlarını içeren Sümerpark Karma Projesi'nin ilk etabıdır. Karma projenin ofis bileşeni olan SkyCity ofis projesi 2 blokta 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. Üçüncü kat toplam 128 bağımsız birim ev sahipliği yapmaktadır. Ana kiracılar arasında 5M Migros, Tekzen, Çetinkaya, Eki, İbabeek ve Koton gibi markalar yer almakta olup, merkezdeki eğlence alanı ise Sanayici Games Center'dır. Şehirdeki tek 5M Migros Sümer Park'ta yer almaktadır.

Proje alanının yer aldığı, Merkezefendi ilçesi ise Pamukkale ile birlikte Denizli'nin 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 sektörlerde de ön sahalarda gelmektedir.

Proje alanı çevresi düşük yoğunluklu az katlı konut yerleşimine ev sahipliği yapmaktadır. Öte yandan bölgede hafif sanayi yerleşimi de bulunmaktadır. Buna ek olarak 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 değerlendirilmiştir:

Avantajlar:

- Şirket, boyutu sebebiyle, rakiplerine göre daha finansal olarak yönetim yapısı ve karar alma mekanizması ile lisansları, boyut olarak daha büyük olan GYO'lara göre daha hızlı değerlendirilebilir ve gerçekleştirebilir avantajına sahiptir.
- Toplam aktif büyüklüğünün rakiplere göre daha küçük olması sebebiyle yeni yatırımlar sayesinde, toplam aktif büyüklüğüne gerçekleştirecek artılar, oransal 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 sağlamaktadır.

Dezavantajlar:

- Toplam aktif büyüklüğü 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 bulunan yeterli sayıda yatırım olmadığı için, başka şehirlerde yapılacak olan yatırımlar için öğrenme sürecine ihtiyaç duyabilir, bu da hem ilk yatırım gerçekleştirilebilmesi hem de yatırım 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 itibariyle ihraçının 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 Vakıfların anlaşımı 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, sınav 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 Sümerpark 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 başlamamıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, SKYCITY İkinci Blok'un 173 bağımsız bölümlü tamamını 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 İlişkili Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayıcı Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Alışveriş Merkezi (Sümerpark AVM)	2011	25.836	Sümerpark Denizli	93.141.771	Diğer	Migros, Tekzen, Flu, Çetinkaya, Basınçlı Tekstil, Samanlı Dönerci, Turkeoll, Türk Telekom, Akün, İberek ve diğer ortaklar ile diğer ortaklarına	Sözleşmelerdeki diğerler itibarıyla	2.585.397 TL (2019 yılı kam 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	-	-	-

(*) Satılabilir alanın metrekaresidir.

Şirket tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık bulunmamaktadır.

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

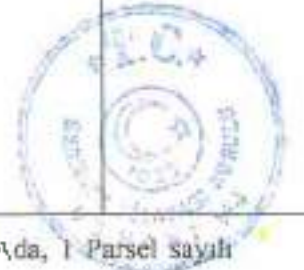
Yoktur.

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 Bağimsız Bölüm*					
Skycity C Blok'ta İnşa Edilmesi Planlanan					

173 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Karşılıklı Tapular*			Azbulunluk Anlaşına 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 ilahli icra takibine istinaden		
Sümerparkçevresindeki Bağımsız Bölüm**	Haciz	Ardus	Şirket'in Ardus'a Olan Borçları Kapsamında İmzalandan 10-07/2020 tarihli Azbulunluk Anlaşına 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 ilahli icra takibine istinaden.	01/10/2020	36.361.178,29***



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

[Handwritten signature]

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

**Denizli İl, Merkezindeki İlçesi, Sömer Mahallesi, M22a.22b.2a/2d-M22a.22b.1b.1c Pafta, 622-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 Cinsi	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 (Sömerpark AVM)	2011	106.145.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Yatırım Amaçlı	295.000 (Değer Düşüklüğü)	https://www.kap.org.tr/Bildirim/808038
Bina (Sky City B Blok)	2018	4.630.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Stok	-	https://www.kap.org.tr/Bildirim/808038
Arsa	2018	7.740.000	31 Aralık 2019, 2019/5689	Stok	-	https://www.kap.org.tr/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 kullanım 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)

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(81.435)	(112)	(81.435)
Toplam	(2.782.759)	(112)	(2.782.871)
Net maddi olmayan duran varlıklar	112		-

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ibraçının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Vakıf Han'ın 9.2.1'de belirtilen yeni kira sözleşmesi uyarınca 31.01.2021 tarihine kadar Şirket'in kiralandığı binanın yedi katından ilk üç katı söz konusu vakıfları kiralaran 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, kiratarnası 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 Skycity 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 artması sonucu Vakıf Han kira gelirlerinin toplam gelirler içindeki payını düşük gerçekleştirebileceğini öngörmektedir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ibraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların 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 varlıkların 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.

FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 sonraki denetimden geçmiş finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırılabilir olarak aşağıda yer almaktadır.

(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	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	32.186	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 değerlendirilen varlıklar	1.001.936	1.883.652	2.014.096	3.311.208
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 tablolarına göre toplam varlıklar/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, dönen 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. Dönen varlıklar 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.

Dönen 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 geçememesi nedeni ile kaynakların zararlar, finansal tablolarda özkaynak yöntemi 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'den 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 kurulladığı finansal kuruluşlardan, ticari borçlanımlardan ve ilişkili taraflara olan borçlanımlardan oluşmaktadır. Şirket, yatırımlarının finansmanı amacı ile kullandığı kredilerin vadelerinde ödenebilmesi amacı ile Ardu Gayrimenkul'den borç olmak zorunda kalmıştır. Bunun sonucu olarak, yıllar itibarıyla finansal borçlanımlarda azalış yaşanarak 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 borçlanımlar	996.593	--	--	--
Uzun vadeli borçlanımlardan kısa vadeli kısımlar	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	282.146	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
Ertelenmiş gelirler	352.419	446.593	2.155.765	28.422.876

LERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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	7.261.952	11.967.108
Diğer borçlar	--	--	26.423.843	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	276.049	257.884	211.812	200.402
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
Karşılıklı ayrılan kısırödenmiş vesileler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer vesileler	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)	(21.675.034)	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 borçlanmalardan, ticari borçlanımlardan ve ilişkili taraflara olan borçlanımlardan 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 borçlanımlardır. 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 kalitesi 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 31,6 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
Üst. 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 Borçlara Toplam 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 borçtur. 2019 senesinde kısa vadeli borçlara sıfırlanmıştır.

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. İhraççının 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
Hesabat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların Maliyeti	(2.384.309)	(4.616.815)	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.217.667)
Brüt Kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.721.254
Genel Yönetim Giderleri	(11.143.925)	(9.487.943)	(3.095.077)	(3.061.767)	(1.169.911)
Pazarlama Giderleri	(19.153)	(146.203)	(243.797)	(483.916)	(1.563.988)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.221	184.302	453.091	725.374	31.461
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	--	--	(295.000)	(3.182.100)	(70.355.900)
Esas Faaliyet Zararı	(988.489)	614.364	(927.461)	(1.196.055)	(49.008.804)
Finansman Gelirleri	5.723	13.221	37.477	664.888	389.155
Finansman Giderleri	(793.828)	(4.345.457)	(6.708.803)	(7.537.346)	(5.283.352)
Dönem Zararı	(2.026.471)	(5.591.013)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
Pay Bazında Kazanç/Kayıp	(0,02)	(0,06)	(0,09)	(0,10)	(0,62)

Şirket'in gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kira geliri, satış amaçlı gayrimenkullerden elde edilen satış gelirleri ve Vakıflara bir kısmını üçüncü bir şahsa 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 değerlerindeki raporlarına göre oluşan değer azalışından oluşmaktadır. Finansman gelirlerindeki azalışın nedeni, 2019 senesi içinde Moya'dan olan alacağın kapırması 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
Vakıflara 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 eskilemiştir. Alınan Hijyen Önlemleri, Güvenceli 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 azalacağı öngörülmektedir.

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 Yükümlükler Toplamı	47.686.578
Özkaynaklar	79.942.076
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	89.188.000
Yasal Yedekler	1.187.526
Toplam Kaynaklar	127.628.654
Net Borçluluk Durumu	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2020 (TL)
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

[Handwritten signature]

Y

**FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

L.Fahviller	--
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 itibarından 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 mevduat 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 yükümlülüklerle 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 fazlalayıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış gösterse de özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptıkları indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yapmışlardır. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; 2020 yılı 3.

çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam 26 bin 165 adet konut satılmıştır. Bu rakamla 2019 yılıun aynı dönemine göre %18,0'lik 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 döneme ülkelerin mal ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye alarak, 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. Gerek Pandemiyi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama görülebilecektir.

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

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççının Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhraççı Üzerine Ödenecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıklar 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.

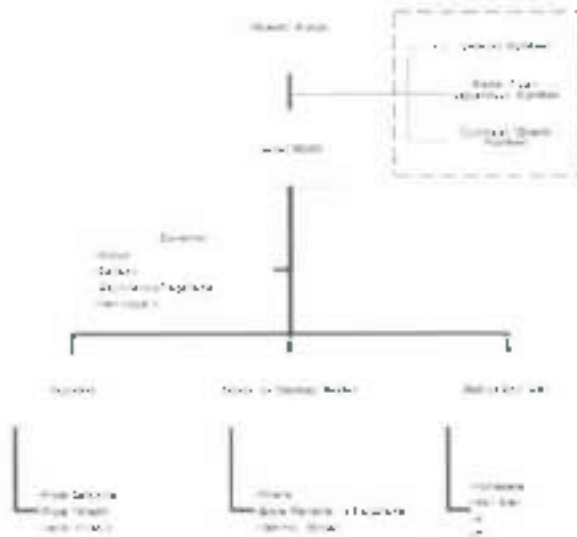
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPIL, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

ORGANİZASYON ŞEMASI



PERA

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

56

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	Rihtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız Üye)	1 yıl / 10 ay	-	-
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Rihtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 10 ay	-	-
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	Rihtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 11 ay	-	-
Ayşegül Bense	Yönetim Kurulu Üyesi	Rihtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı	11 ay / 10 ay	-	-
Faruk Rüyat Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi	Rihtım 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	Rihtım Cad.No.51 Karaköy	Genel Müdür Ekim 2019- Proje Müdürü Nisan 2008-Ekim 2019	-	-
Hale Karlıdağ	Muhasebe Müdürü	Rihtım 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 birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri Mehmet Kutman ile Ayşegül Bense kardeşlerdir.

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. Karierine tekstil sektöründe başarıyla gösteren aile şirketine başlıyor 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'la Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (IKV) Yönetim Kurulu Üyesi; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri Erzacıların Birliği (İTEEB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyesi 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 Kırmaz; 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'tan çeşitli işbirliklerinde 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 Lisans (1980), Texas Üniversitesi'nden MBA derecesine 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. Bina ilavesi, 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 Cankın 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 mezundur. 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 mezundur. 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



[Handwritten signature]

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

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 beş yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında bulunduğu veya ortaklığı olduğu bütün şirketlerin unvanları	Ortaklık dışında sürdürdükleri görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının halen devam edip etmediği	Sermayesideki Payı	
				TL	%
Melimet Kutman	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Bosman Niçer Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Census Enerji İşletmeciliği 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-yokütle 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.	25,431,984,36	8,12
	Türkiye 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
	Ünvanı Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Masibayrak Doğu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir	-	-
	Masibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Naturelign Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Neptun Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir	-	-
	Rilam51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Sahpazarı 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.	-	-
Diğer Yatırımlar	Bodrum Yöneli Finans İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-

[Handwritten signature]

	Naturalgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Örtadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Straion Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Öztek Caspian Maden Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Mavi Blokajının Taahhüt İlk Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Tekstil İşlik Örne San. Tic. A.Ş.	Ortak	Devam ediyor	13 245 000	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 Kurmaz	Census Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Dağören Enerji A.Ş. Özgen 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	-	-

[Handwritten signature]

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

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	-	-
Mazırbayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Mazırbayrak Doğu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Naturel Doğal Gaz Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
Neprene Danışmanlık Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Nağış Enerji Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
Sıraın 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	-	-
Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
Edosal 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	-	-
	Ribim5 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Cosmos Energy Europe B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Liman İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Inc	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Ayşegül Bensef	Naruzelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Salıpazarı İnşaat, 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	-	-
	Evrepaş Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Ribim51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Ports Holding Plc	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Liman İşletmecileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-

(Handwritten signature)

FORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Handwritten signature)

	Ortağıya Arta ya Lıman İşletmeleri A.ř.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Eğe Lıman İşletmeleri Anonim şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Ülusal Menkul Değerler A.ř.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam etmemektedir	1	0,000002
	Valeta Cruise Portu	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Ports Melita Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Crueros del Port de Barcelona S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Barcelona Port Investments, S.L.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Crueros Malaga S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH Arterias Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH (Bahanas) Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Bıyıkçe Yatırımları A.ř.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
Faruk Rüyat Ergöl	Bulunmamaktadır.	-	-	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihraçının 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 sıreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmət, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştıрма, verileri yok etme veya değiştirme, hanka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI

hükümlülüğünü ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesilemiş 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 ihraççidaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından sun verilip 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 ödemesine 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 tutarlar:

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket emeklilik colayısıyla veya İstifa ve İş Kanunu'nda belirtilen dâvranışlar dışındaki sebeplere istinadın 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
Öğuz Sancı	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl / 10 ay
Sercar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl / 10 ay
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 10 ay
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Üyesi	11 ay / 10 ay
Faruk Rıyal 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
Hale 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 Kurulunca Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirketin Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; Yönetim Kurulu bünyesinde, Denetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yönetimin ilkelerine uygun olarak şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını gözden geçirilmesi, iyileştirilmesi, yatırımlar ilişkileri, kamuyu aydınlatma konularında yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur. Aday gösterme komitesi ve değerlendirme politikasını 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	Yatırımlar İlişkileri Yöneticisi

16.4. İhraçının 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) çerçevesinde, 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
TARİHİ 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 sağlayacak 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 inceleme istemine 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@peragss.com

Hale KARLIDAĞ - Muhasebe Müdürü - 0212 2434450 - halek@peragss.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

2019 yıl sonu itibari ile İstanbul merkez ile çarşın personel sayısı 5 olup güncel sayı 4'tür, diğer personel ise 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 ihraççya 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			
	22/10/2020		15/12/2020	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ardus Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	5.500.435,31	6,17	5.500.435,31	6,17
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			
	22/10/2020		15/12/2020	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(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'dür. 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 bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip oluların 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 Arduş 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
Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	495.352	--	42.189.879
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	8.502	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	91.676	--	--	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--
Toplam	91.676	503.854	-	42.189.879
	30/06/2020			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	470.156	--	35.250.091
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.	--	--	--	7.069.876
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 karşın 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 hakediş 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 işlemleri

İlgili dönemler itibarıyla ilişkiyi tanımlayan olan gelir/gider yaratma niteliğindeki işlemler aşağıdaki gibidir:

Gelirler (TL)	Sistemler (İçerik)	15.12.2020*	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Sunmepark Çiğdemciçiği A.Ş.	Kira Geliri	1.638	4.638	7.603	17.380	22.585	24.424
Maya Turizm Ltd. Şti	Faiz Geliri	-	--	--	--	614.660	155.204
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Masraf Yansıtma Geliri	29.207	13.609	17.988	28.507	30.180	--
Giderler (TL)							
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigorta Giderleri	8.502	29.874	85.075	179.005	266.089	316.991
Bilbon Sırasıyla Menkul Yatırımlar A.Ş.	Kira Giderleri	37.950	20.706	20.706	11.400	31.977	--
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Faiz Giderleri	6.196.186	--	2.781.129	3.950.113	1.620.780	--
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kira Giderleri	-	--	--	--	25.301	25.217
Arbus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Masraf Yansıtma	12.822	12.822	14.383	32.988	27.339	--
Global Yatırım Holding A.Ş.	Masraf Yansıtma	11.171	25.229	--	--	--	--
Global Yatırım Holding A.Ş.	Faiz Giderleri	-	--	--	--	--	692.867
Global Yatırım Holding A.Ş.	Kira Giderleri	-	--	--	--	--	2.193
Tercis Faaliyetleri A.Ş.	Faiz Giderleri	-	--	--	--	5.700	1.150.008
Global Lüks Yatırımlar A.Ş.	Masraf Yansıtma	-	--	--	--	2.829	9.021
Global Menkul Değerler A.Ş.	Faiz Giderleri	-	--	--	--	--	11.291
Global Menkul Değerler A.Ş.	Masraf Yansıtma	-	--	--	--	--	7.555

*Bağımsız denetimden geçmemiş verilerdir.



19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ibraçetinin 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 Fide edilen 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 Ekle edilen Kira Gelirlerinin Hasılatla Oranı	0,18%	0,14%	0,18%	0,08%	0,34%

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi tavana geçmiş 89.100.000 TL'dir.

Şirketin sermayesi her biri 1 Kuruş nominal değerli 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür. Esas sözleşme uyarınca herhangî 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 mutabakatı 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 satışlarıca ilişki tablo aşağıda yer almakta olup, söz konusu satışlar sürecunda 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 signatures)

(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	495.999	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. İhraçının 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. İhraçının 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, "PEGİYYE" 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 ihraçta halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

[Handwritten signature]

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

Yektir.

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 artırım dahilinde yapılacak sermaye artımı hariç, esas sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararı ile yapılmaktadır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönerge metinleri, Şirketin kurumsal internet sitesi (www.peragyo.com.tr) ve KAP'ın internet sitesinde (<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/968-pera-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-asi>) 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, gayrimenkul, 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 kurulur ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırları çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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 ilzamı, 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 erdiren 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 ar. 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 üneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu üyeleri bir toplantıyı bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler.

Şirket esas sözleşmesinin 17'nci maddesi uyarınca: Yönetim Kurulu, uygun göreceği konularda kendii üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon, iç 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 ler lehine teminat, zemin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine aykırı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu, tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine aykırı, Zorunlu ilkelere aykırı olarak 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 esaslar:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usul ve 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 konular görüşüp karara bağlanır.

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 toplanacağı yer ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurullarda gündeme bağlılık ilkesine aykırı olarak 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 kurul toplantıya çağırılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanmaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulmaması veya mevcut olmaması duranlarında, marifetinin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu 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 pagıdır. Bu pagrı ilan ve toplantı gınlere hariç olmak ızere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununda "Elektronik Ortamda Kurullar" düzenlenmesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklık'ın gerek olagan ve gerekse olağanıst genel kurul toplantılarında, yürürlükteki mevzuata göre gerekli olması halinde, Ticaret Bakanlığı terasla si izin bulacaktır.

Pay sahipleri Genel Kurul toplantılarında Ortaklık ortaklarımları veya Ortaklık ortacı olmayan kişiler arasından seçecekleri kişiler tarafından temsil edilebilirler. Pay sahipleri aynı zamanda temsilei oldukları takdirde kendi oyları ile birlikte temsil edilecekleri pay sahiplerinin oyları ile kullanırlar. Bir kişi birden fazla ortağı temsil edebilir. Vekaleten oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kanununun ilgili düzenlemelerine uyulur ve vekaletnameler de Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenir ve karılır. Vekaletname'de belirtilmiş olması kaydıyla, temsilei uyul kendisine yetki vererek pay sahibinin isteği doğrutusunda kullanmak zorundadır.

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

20.17. İhraçının yönetim hakimiyetinin el değiştirilmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirketin Esas Sözleşmesinin 8'inci maddesi uyarınca; Şirket 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 iş günü içinde Kurula iletmeleri zorunludur.

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamadıkları halinde, yönetim kontrolü sağlayan payların olu şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ry içerisinde elden karmaları zorunludur.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SZLEŐMELEER

İzahname tarihinden önceki iki y içerisinde taraf olunan olagan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanmış sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulmuş muhasebe/finansal raporlarına standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin Kurulmuş muhasebe/finansal raporlarına standartları uyarınca hazırlanan finansal tabloları ve bağımsız denetim raporlarına www.kap.org.tr adresinden ve şirketin kurumsal internet sitesinden (www.peraayn.com) adresinden ulaşabilmektedir. 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları KAP'ya 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	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkar Yıldırım	Olumlu

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 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 ihraççının 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.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe hükümleri uyarınca Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan mablağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olmaktadır:

Genel Kanunî Yedek Akçe

a) Kalanır %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun "Genel Kanunî Yedek Akçe" hükümleri uyarınca gikendirir sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanunî 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 miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım esaslarını da dikkate alarak genel Kanunî belirtilenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kural 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, ödemiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda birini Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca genel kanunî 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 yıla 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 dağıtılabılır.

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

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

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

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

2018 yılı : <https://www.ksp.org.tr/tr/Bilgilendirme/762869>

2019 yılı : <https://www.ksp.org.tr/tr/Bilgilendirme/854442>

2020 yılı : <https://www.ksp.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 tamamlanmış hukuki işlemi olup, yitirmelerin bilg. vermek adına 500.000 TL üzerindeki tüm davaların detayları aşağıya eklenmiştir.

Şirket, 24.07.2020 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile; Şirket'in, karlıya açıklanmış olan 31.03.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödememiş sermayesinin 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zarar toplamı 40.934.415 TL olduğu; aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 44.347.256 TL. Eken döner varlıklar toplamı 17.122.423 TL olduğu; Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini bizzat 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 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, ortaklar cari hesabına işlendiği ve muaccel 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 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 tahsil amacıyla İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden başlatılan icra takibine gönderilen icra emri tebliğ alınmış ve akabinde, icra takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İl, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken konuksuzlu bağamsız bölünemli tapu 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 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 alacak miktarına istinaden, Arduş tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL. Faiz açıklama 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.

Archus, söz konusu ihtiyacı arbuluculuk anlaşma tutanağına İera edilebilirlik şartına alınması amacıyla 30.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sülh Hukuk Mahkemesi nece 2020/2097 Esas- 2020/1955 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli İlamı ile ihtiyacı arbuluculuk anlaşma tutanağına İera edilebilirlik şartı verilmiştir.

Archus tarafından Şirket'ten olan alacakların tahsil amacıyla iki ayın süreyi (anapara ve faiz alacağı) olarak başlatılan hukuki işlemleri, İçinde bulunacakları aşama itibarıyla, sermaye artırımı süreci neticelenene kadar durdurdukları, sermaye artırımı süreci tamamlanıp alacaklarını Şirket tarafından Archus'a ödemesine kadar yeni bir hukuki işlem gerçekleştirilmeyecekleri, anapara alacakları için satış talebinde bulunmayacakları; faiz alacaklarını da İeraya kaymayacakları bilgisi Şirket'e verilmiştir.

Bununla birlikte, finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmamaktadır. Devam eden İera takiplerine ilişkin olarak İera alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirilmektedir. İera takipleri dışında, söz konusu davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

İHRAÇÇININ TARAF OLDUĞU DAVALAR VE TAKİPLER	
İHRAÇÇI TARAFINDAN AÇILMIŞ DAVALAR VE YAPILAN TAKİPLER	
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Mustafa Karagöz
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi (Eski İstanbul 2. Fikri Sınai Haklar Hukuk Mah. Dosyası) 2016/857 T. (Eski Esas 2012/32 E.)
Konusu	Markanın hükümsüzlüğü. Davalı'nın İkanne ettiği markaya tecavüz cezasına karşılık olarak İerame edilmiştir.
Risk Tutarı	-
Gelinen Aşama	09.07.2014 tarihli son duruşmada, Şirket lehine gelen bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kabulüne ve davalıya ait markanın hükümsüzlüğüne karar verilmiştir. 26.12.2014 tarihinde davalı tarafın temyiz dilekçesi Şirket'e tebliğ olunmuştur. İşbu dilekçeye karşın temyize cevap dilekçesi süresinde sunulmuştur. İlk derece mahkemesinin kararı hakkında, davanın yetkisiz mahkemede açılmış olması gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. Yargıtay İlamına karşı karar düzeltme dilekçesi Şirket tarafından süresinde sunulmuş olup dosya karar düzeltme talebiyle Yargıtay'a gönderilmiştir. Yargıtay 11.Hukuk Dairesi, Şirket'in karar düzeltme talebini reddetmiş ve ilk derece mahkemesi Yargıtay kararına uyarak davayı yetki yönünden reddetmiştir. Dosya yetkili Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmiş olup, 07.03.2017 tarihinde dava Şirket lehine kabul edilmiş ve davalı şirketin Türk Patent Enstitüsü ("TPE") nezdinde tescilli 2008-15284 numaralı "Sümerpark" ibareli markasının hükümsüzlüğüne ve sicilden terkinine karar verilmiştir. Gerekeçeli karar taraflara tebliğ edilmiş olup, karar davalı tarafından temyiz edilmiş ve Şirket tarafından temyize cevap verilmiştir. Dosya Yargıtay'dadır. Yargıtay 11. H Dnin 2017/4830 T-2019/1506 E. sayılı İlamı ile bozma kararı verilmiş olup Şirket tarafından karar düzeltme

PERA GAYRİMENFUL
YATIRIM ORTAKLIĞI

kennar yoluna başvurulmuştur. Dosya Yargıtay Ul. Hukuk Dairesi'nin 2019/2844 Esas sayılı dosyası ile incelemededir.	
Davacı	PERA GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Mustafa Karagöz
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mahk. 2019/855 Esas (Eski esas: 2016/730 E.)
Konusu	Davalının 2117 94025 numaralı markasını; tükümsüzüzüğüne, dave konusu markanın 3. kişilere tebliğinin önüne geçebilmek amacı ile marka üzerinde tedbir kararı verilmesi talebinde bulunulmuştur.
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 3. Fikri ve Sınai Haklar Mahkemesine tevzi edilmiş olup duruşma 29.05.2018 saat 09.30'a ertelenmiştir. 29.05.2018 tarihli duruşmada davalının 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'adır.
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./Pazılık/İstanbul Şubesi/0028552 no.lu,17.05.2017 keşide tarihli, 88.500 TL bedelli çek ve T. Garanti Bankası A.Ş./Üstbostancı/İstanbul Şubesi. 6506446 no'lu, 21.06.2017 keşide tarihli, 14.430 USD bedelli çeki istinaden karşılıksız çek şikayetiyle bulunulmuştur.
Risk Tutarı	Foiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 88.500 TL ve 14.430 USD
Gelinen	Garanti Bankası A.Ş./Üstbostancı/İst. Şubesi/uc. nr. 21.06.2017 keşide

Açılma	<p>tarifli, 6596446 no'lu, 1.433 USD, INC Bank A.Ş./E-5 Perde/İstanbul şubesine ait, 17.05.2017 keşide tarihli, H028532 no'lu 88.500 TL bedelli çeklerin karşılıksız çıkması sebebiyle şikayete bulunulmuştur. 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 vekil 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 bankasına yazılan müzakerenin tevidine, İstanbul ticaret sicil müdürlüğüne müzekkere yazılarak keşide olan şirketin yetkililerini yöneten kurulu üyelerini mali işlerini yürütmekle görevlendirilen yönetim kurulu üyeleri varsa bunları gösteren 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.</p>
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü
Dosya No	2017/24257 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 96.243,69 TL.
Gelişen Açılma	<p>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 Dairesinin 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 tasibin dava sonuna kadar tedbirin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu suretle icra dosyasında işlem yapılabilmektedir. Davanın devam etmektedir.</p>

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 mahkemesince ödeme emri iptal edilmişken 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 süreçte icra dosyasında işlem yapılmamaktadır. Davanın 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 sunulmuş 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 haczinden önce bankanın rehin, takas ve mahsup hakkı olan senin 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 haczinden önce birçok haciz bulunduğu tespit edilmiştir. Denizli 9. İcra Müdürlüğüne 2019/247 Talimat sayılı dosyasından 22.01.2020 tarihinde tahliye ve haciz işlemi yapılmıştır. Mahcup mallar AVM nezdindeki depoya Zorhan Sancak yedilerinin olacak şekilde teslim edilmiştir. Haciz tutanağı İHK 103. maddesine göre borçlu vekiline tebliğe gönderilmiş olup

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	tebliğe rağmen cevap verilmemiştir. Dosyaya gelen yazı cevaplarına göre dosya borcunun tasfi kabiliyetinin düşük olduğu, kevvetle multeriel olup, bu suretle haczedilen malının kıymetinin de dosya borcunu karşılama yetecek durumda olmamasına karşın hacizli malının satış için de şirket tarafından ayrıca masraf yapılması olmasına sebebiyle satışın mevcut borca artmaktadır. Birbir fonksiyona ilanıyacaktır. Ancak tahsilat yönelik iera işlemlerine devam edilecektir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Müfles Bank Asya
Mahkeme Dosya No	İstanbul 1. İflas Mücürüğü
Konusu	İflas masasına alarak kayıdır
Risk tutarı	404.699,60 TL.
Gelinen Aşama	404.699 TL alacağı 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 kayıfın devam etmektedir. Şirket'in 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 TIC. LTD. ŞTİ.
Mahkeme Dosya No	Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015/644 E (Eski 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 beyanı alındıktan sonra bizzat mahkemeye uyanık hakkında karar verileceğine hükmedilmiştir. 05.05.2016 tarihli duruşmada ise dosya, ek hak harcama esas değerine ilişkin ek rapor alınmak üzere bilirkişiye tevdi edilmiştir. Mahkemeye davalının 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 ecrimisli bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Pera ile diğer davalılardan mastereker ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. Gerekeceği kadar tefliğ edilmiş olup, karar Şirket tarafından tebliğ iera ve müradın talepli temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtay'dadır. Yargıtay 8 HD tarafından 2019/4225 Esas-2019/100 K. sayılı dosyasının 08.07.2019 tarihinde tebliğ iera kararı verilmiş olup, tebliğ iera karar iera 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" markasının, 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 meclenerek 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.

(Handwritten signature)

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Handwritten signature)

	<p>Mahkemeye takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı şirket yetkilisinin imza örneklerinin bulunduğu dosya numarasına bildirmesi için 2 haftalık kesin ve ihtaratsız mehil verilmiştir. Davacı tarafından ara karar gereği yerine getirilmemiştir. Bir sonraki celse 07.07.2020 günü saat 10.05'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</p>
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 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	99.246,69 TL
Gelenek Aşama	<p>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 numarasına 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 10:15'dir.</p>
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

(Handwritten signature)

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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 tazminatsız durdurulmasına 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 İleştiri San. Ve Tic. A.Ş., 3-Ata Makine İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2019/19367
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	109.666.75 TL. (takip sonrası özet 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 sunularak mehil vesikası alınmıştır. Yargıtay 8. HD'nin 2019/4225 Esas sayılı dosyasından 08.07.2019 tarihinde verilen geri bırakma karar. icra dosyasına sunulacaktır. Tehirli 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 göreceğ payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grup	Adı/ Hisseli Olduğu	İhtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL.)	Sermâyeye Oranı (%)
Yoktur	Hisseli	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

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin 250.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tutarı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi tamamı nakit karşılıkla karşılık olarak suretiyle %50 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı tutarları 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'dur. 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 henüz alınmış olup, keşif aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.

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

Yeni pay alma hakkının kullanılmasında sonra kalan paylar, nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda borsa fiyatı üzerinden satılacaktır.

İhraç edilecek ve borsada işlem görecekt payların menkul kıymet türüne nazaran (ISIN) yine TRAGLOBL9190'dur.

İhraçının 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 artırımını Şirketin 01.12.2020 tarihli ve 298 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında karara bağlanmıştır.

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulmaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığın / payların kaydedilip kaydedilmediğine ilişkin olarak MKK mevzuatına kayıtlı olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kristallanmalar 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 riskini farkında olarak yatırım kararı almalarıdır.

Zaman aşımı: 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 2908 sayılı "Şirketlerin Müruri Zaman Aşımına Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İhtikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

PERA GAYRİMENKUL
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 kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kaydeden sınırlamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları başvurularını 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 kısımların 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 dağıtım 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 paylarına sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir.

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

Rüçhan hakkı sağlandıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlanıldığı durumlarda 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 net varlığını kullanılabildiğine ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalma tutarı 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 bulunulacak 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 gereksinimleri 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 Bildirim" raporu olarak toplama yer alır.

Pay sahiplerini Genel Kurul Toplantısında temsil, oy vermeye, tekil'e bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilebilmesi için öncek "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 i e vekaletname formu indeli taahhürlü mektupla bildirilir.

Genel Kurul Toplantıları, bütün pay sahiplerinin katılımına imkan verecek bir miktarda, eş zamanlı olarak elektronik ortamda Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden yapılmaktadır. KAP 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 katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilanı edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

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 Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senesile bağlanmamış bulunan veya aynı yazılı olan paylar ile ilmihaber sahipleri için pay defteri kayıtlarına, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddelerin hürret ve iknaci listelerine göre düzenlenecek Genel Kurul katılacaklar listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzaları ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerle bulandırılır. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödemiş olan hisar veya çıkarılmış sermaye toplantıya gelen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

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

Sermaye Piyasası Kanununun 107A maddesi uyarınca kayıtlı bulunan paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasını usul ve esasları, gereğinde 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 kullanır ve muhalefet serhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPKn'nun ilgili düzenlemelerince müfakim olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrıntı hakkına sahiptir.

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

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan paylarını halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini 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.

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

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetim 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 denetim raporlarına şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilzeleri bakımından önemli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

j) 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



irtilenden 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 tazanağa 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 kullandıklarını, Genel Kurula katılmaları ve oy kullanmalarına haksız olarak izin verilmemiş ve yukarıda sayılan aykırılıkların 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 açılığın tasdihi, davacılar bir 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 Kurulu toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, kararın bağlanmasını istedikleri konular gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istenileri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yağı iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurulun toplantıya çağırmasına 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 çıkarılmalarına veya durumuna uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md. 559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerinin, şirketin kurulmasından ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulu ve tara yoluyla kaldırılmaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulu ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin

en az birini, halka açık şirketlerde yarıda birini temsil eden pay sahipleri sahih ve doğru olarak açıklanmasına karşı iseler, sulh 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 kullanılmıyorsa, 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 atanmasını 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 bir milyar Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

23.6. Payların İhracına İlişkin Yetkili Organ Kararları:

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

1. Şirket İsas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesinin verdiği olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 250.000.000.-TL. sayılı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 53.060.000 TL (%60) artırılarak tamamı nakden karşılanaak özete 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 kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatı aşağısında alınarak 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 türlü 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

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahnameye SPK onayına tabi olan başka bir kurum onayına tabii 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 tutarını içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılamanak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırımla 142.560.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırımla 53.460.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden intzyatsız 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 hakkının kullanımına izahname'nin ilanından sonra en geç 10 (on) iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşam, 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 yönelik 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 birimi 1 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 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 almaya olanak 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 kurumlarından 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 3006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Şirket ortaklarıdır. Şirket tarafından bedelli sermaye artırımına 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 kullanım 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 kullanım süresi içinde bu hakkının Borsa'da rüşhan hakları kupon pazarında satılabilecektir.

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 başvurularını gerçekleştirmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edilinceye T.Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan, yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır.

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

Ardus, Şirket Yönetimi Kuruluna sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkür 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 yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde hedeflenen sermaye artırım tutarına ulaşıncaya 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 kullanılmadan sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruflı sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurularını gerçekleştirmektedir.

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'dür.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK mevzuatında hak sahipleri bazında kaydedilmeye 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 açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi, yasa, yönetim 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 Araçlık Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılabilecek 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 süreci içinde Şirket'in mali durumuna meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğabilecek 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 süreci içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum 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 kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmasına durumunda kalan payların BIST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerinin altında sınırlanmış üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına durumunda kalan payların satışına BIST Birincil Piyasa'da gerçekleşecek olmasıyla ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı olmayacağından karşılanmayan 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 kabri payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

Yeni pay alma hakkı kullanılktan 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 duruma ilaçeği veya halka arz eden taraflardan en uygun haberleşme yöntemiyle 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 müayyen ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından 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 kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları kullanımı tarihleri satış fiyatı

Yeni pay alma hakları aşağıda belirtilen borsacı 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 olması halinde, yeni pay alma hakkı kullanma süresi, izleyen iş günü akşamına sora olacaktır.

Bir payın nominal değeri 1 Kuruş olup, 3 lot (100 adet pay) 1 TL'den satışa sunulacaktır.

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

Artırılan 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 mürşerata bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR12 0006 2901 6133 0006 2986 19 IBAN No'lu özel banka hesabına tam ve mükden 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 alabileceklerdir.

Ardus, Şirket Yönetim Kurulunca 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 paylar satışa sunulmuş bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödennmesi koşulları ile, kendü payına düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan paylarını Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılmayan payların mevcudiyeti halinde bedellenen 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:

Kaydıleştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar:

Halen ellerindeki payları kaydıleştirilmemiş ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle düçhan hakkı kullanma süresi içinde tamamlanacak şekilde Merkez Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ne mürşerata ederek, hisse senetlerini kaydıleştirilmeleri gerekmektedir.

Hak sahipleri ace fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydıleştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görabilmesi, kaydıleştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipleri ile ilişkin kayıtları oluşturulmasına bağlıdır.

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



sermaye piyasası araçları ise kayıtlıleştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumların bu sermaye piyasası araçlarından alım satımına aracılık edilemez ve katılma belgelerinin geri alınması 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 ortaklarımızın;

a. Payları delişanda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları delişanda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu 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 ödenmemesi 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 satın alabilirler.

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

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satın alabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarını alıp satmaları için, Borsa'da belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan 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.

24.11. 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 Kurumcusağapasa Mahallesi Rahtın 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 satılmayan payların mevcudiyet halinde, tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içerisinde, bu payları nominal değerden aşağı olmamak üzere ve bakiye fiyatının ortalamasından satın almaya taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Arslan Gayrimenkul'ün Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının malisubı suretiyle gerçekleştirilecektir.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ardus Gayrimenkul Sermaye Yatırım Şirketi'nde, 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 deklare edilmiş olarak toplam payı %8,39'dur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
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 sır niteliğindeki bilgilere ulaşabilecek kişiler; adı ve soyadları ile görevleri aşağıda verilmiştir:

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
Fauna Gül ÇEVİK	Genel Müdür
Vildan YILMAZ DOĞAN	Bölgeler 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 muaccel taleplerinden 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 satış almayı taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Ardus'tan Şirket'ten olan nakit ve muaccel nitelikteki taleplerinin 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 buldukları yetkili kuruluşları, 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 kuruluşlara 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 kullanılmasından sonra kalan paylar için nominal değerini altında kalmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan 2 iş günü 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.peragco.com.tr) ve Global Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecek olan "Tasarım Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde itibarlı soruşturulak İnceleği ya aittir.

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimini ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Hizmet Ünyası : 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:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunan		Yüklenimde Bulunmayan	
			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	53,460,000	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 kullanılmadık 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.

PERA GAYRİMENFİ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Halka arzdan önceki durumda 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 kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon, arızinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulmamaktadır.

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMENE 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 satılmasına, 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 edibmesi veya,

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığı esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER

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



105


PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

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

Yoktur

26.3. Halka arzdan sonra dolaylıdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

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

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

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

d) **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:** 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 arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birinci Piyasası'nda 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 toplamına 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 nesneli 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 hesaplanmamaktadır.

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 (İhraç öçeri 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 Koruma Fonu (%0,04)	21.384
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005) (BSMV Hariç)	2.673
Azırl Kurulu Komisyon Ödeme Fonu (BSMV Dahil)	19.530
İlan ve Tesvil	10.900
Diğer Giderler Tahmini*	25.000
Tahmini Toplam Maliyet	193.317
Pay Tutarı	53.466.009
Pay Başına Maliyet	11,1036

*: 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. çeyreğindeki 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 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 portfolyosunun %89'unu oluşturmaya karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi gıda ve marka karnası, azalan doluluk oranı ve düşen ziyaretçi sayısı sebebiyle birim kârı negatif projelerini %80 altında gerçekleştirmektedir.

Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunduğumuz sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Şirket, uzun vadeli kârlılığını artırılmasını yönelik olarak Denizli Sümerpark AVM'de outlet olmak konsept değişikliği ve yenileme yatırımları yapmayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in söz konusu yatırım

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

için borç finansmanı sağlayabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye artırımını Şirket'in özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve kaynaklarının finans kaynaklarıncı kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olarak artırım ve bu suretle Şirket'in uzun vadeli sağlığının 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 sermaye'nin tamamı nakden karşılınarak 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 diğer zararları 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 alınan, 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 kurulu'da kendisinin göstermiş olduğu acayiplerle teşekkür 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 tutarını sermaye artırımına dahil edeceğini ve bu bağlamda kesinleşmiş olan arabuluculuk sözleşmesini icra edeceğini, aksi durumda kendisi halka açık bir şirketin %100'ü iştiraki olduğundan alacağının tahsil için gerekli tüm işlemleri suretle yerine getirmesinin zammı olduğunu" bildirmiştir.

Asıl 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

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 kesilmiştir.

Ardus'un sermaye artırım sürecinde bedeli Şirketimizden olan nakit ve muacecel nitelikteki alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında sabitlayan payları satın alması durumunda, Şirket'in Ardus'a olan muacecel borçları Ardus'a 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 ihraç edilen payların tamamının teminmesi ile Şirketimizin hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç-sermaye yapısı önemli ölçüde düzelecek, bu suretle Şirket'in krediliğini artıracak yeni projeleri gerçekleştirme sinin önü açılacaktır.

Bu çerçevede, ihraçının 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 alma tutarı sermaye artışı işlemleri tamamlandıgında kesinlik 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 faiz dahil olup, vakit ve geri güçellenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ek (*) 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.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynaklar (30.09.2020 Tarihi İtibarıyla)	74.128.154 TL
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Öçenmiş Sermaye	89.100.000 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	53.450.000 TL
Halka Arz Hasılatı	53.450.000 TL
Net Halka Arz Hasılatı	53.266.685 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar (30.09.2020)	127.394.867 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 sullanmaları 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	96.210.000 TL
Halka Arz Hasılatı	96.210.000 TL
Net Halka Arz Hasılatı	95.954.425 TL
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar (30.09.2020 Tarihi İtibarıyla)	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%

[Handwritten signature]

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıyla 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 kaynağını 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 bir 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 ülkelere 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 gelirleri 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 işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kurumlar Vergisi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 52. maddesinde % 20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı, aynı Kanunla 2001 Sayılı Kanun 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 kazançları 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 anlaşılması 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 sermaye uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına tabii edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) 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 31363 sayılı resmî gazetedeki 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 yâkâmlı olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı

kuruluşlarda; Banksalar, 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 üzerine kayımda ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek 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 Bakanlığına 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 sağlanan 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) altınına 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 ödünç 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 araçları 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 Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) maddesinde belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda 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 çıkartılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması hâlinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilmektedir. Ancak tevkiyat matrahı ilk giren ilk çıkar yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri 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 sınıflar 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 ayrı türden ortaya kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemleri yapıldığı takdirde 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 kayıpla 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 kazançları ait 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 verilmez. 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 kazançta elde edilmesi sırasındaki tevkil suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkil edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamele hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. 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 verilmez.

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 ayrıntılarıyla verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2006/10/31 sayılı BKK, 2016/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, halka 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'nın 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 onaylanmış üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciğine onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kızay Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzcanına ibraz yeterli olacaktır.

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaların ülkelerinden yararlanabilmesi 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 öbürüne 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 (hâlibazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanarak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan 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-satımını yaptıkları 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.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 ö rakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan "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 kurumlara vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılan veya dağıtılmayan kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı 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 mustesnadır. 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 haddi 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 mahsubulunduk sonra kalan tutarı vergi dairesine ödemesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için, tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edimini 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 iratların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarılıp, 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 faaliyetine bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Adlı geçen kurumlara, diğer bir taraftan mükellef kurum türünden yapılar kar payı ödemeleri tevkifatı tabii değildir (KVK, Md. 15-2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurundan aldığı kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/A-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, tam mükellefiyete 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/C-a-3). Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabii 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 tutarda, yıllık beyannameyle hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesimi oranı kullansız olarak bölümlendirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya dâimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabii olacak, vergilene Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanlar için %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir. Türkiye’de bir işyeri açmadan veya dâimi 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 dâimi temsilcisi vasıtasıyla almaksızın eline bulduğundan 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 alınmamış 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 çıkarılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, pay kar payları için tevkifat ise 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 tabii fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 55’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




PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı, (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) vadant; (iv) döviz; (v) emtialar, çayal, 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 8/A maddesinde sayılan fonların sağlanması durumunda portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak 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 üzerinden 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 kâr dağıtımına başlamasına 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 daimî 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 daimî 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 beşer 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 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 vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannameyi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmayan menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi defterine mükellef beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işleme hünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç düzenleyer 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; kurulların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulamak üzere % 22 olarak belirlenmiştir. Ancak, 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 tabi girişim sermayesi yatırım fonu ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları dışında kalın diğer yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırıma 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 İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

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

Yoktur.

PERA GAYRİMENFUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Kemankes Karanustalıoğlu Mahallesi, Rihtan Cad. No.51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve bagvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.poragy.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) Yıllık İtibarıyla Genel Kurul Görüşmeleri, Bilgi Edinme Dokümanları, Toplantı Tutanakları,
- h) Genel Kurul İç Yönergesi
- i) Kar Dağıtım Politikası
- j) Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İhraççının 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 ihraççının internet sitesi (www.poragy.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 5, 9.1.3 ve 22.7 no'lu bölümlerinde belirtilen ve Şirket'e nit Denizli İl, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına Şirket'in Ardus'a 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

120

FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

34. EKLER

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



FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

KURULUŞ**MADDE 1.**

Aşağıda adları, soyadları, uyukları ve ikametgahları ya da Kurucular arasıda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kapalı sermaye esasına göre Türk Ticaret Kanunu'nun anlam gereğince bu Esas Sözleşme'nin hükümlerini kabul eden ve onaylayan 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.	Tonez u Sok. 25/3 Şişlihanlıkölü, Kaçköy İSTANBUL
2. Mehmet KUTMAN	T.C.	Ysrele Cad. 13/2 Beylehacı İSTANBUL
3. Naz. KAYAHAN	T.C.	Şükran Sok. 1/15 (61300) Meriç, İSTANBUL
4. Başak SAKIN	T.C.	Zeytinoglu Sok. Ozem Sitesi A1 Blok D-13 Anadolı İSTANBUL
5. Sedar ALSANCAK	T.C.	C haçive 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 bu "Şirket" olarak anılacaktır.

MERKEZ VE ŞUBELER**MADDE 3.**

Şirketin merkezi İstanbul - Beşiközü'ndedir. Adresi Kırım Caddesi, No 51, Karaköy, Beşiközü İSTANBUL'dur. Adres değişikliğiyle ilgili yeni adres, Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde 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 adresten önceki şifreli yazışmaların yeni adresini suretiyle ilgili tescil ettirmemiş kişiler için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili baskınlığın bilgilerini şifreli suretle ve temsil ile yapabilir.

ŞİRKETİN SÜRESİ**MADDE 4.**

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

ŞİRKETİN AMAÇI VE FAALİYET KONUSU**MADDE 5.**

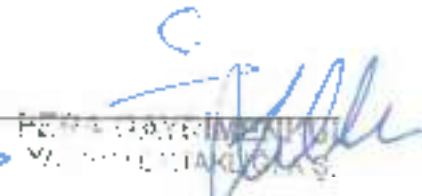
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin düzenlemeyle belirlenmiş Esas ve Esaslar dahilinde, gayrimenkul, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı halleri, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere Kurulca ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 48inci maddesinde sınır çizilen faaliyetler çerçevesinde alacak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlere bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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


PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketin faaliyet kapsamı, faaliyet vasıfları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mülak haklarını tesis ve takip işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, nak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairesinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, tükün ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacını gerektirdiği miktarda değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığına ilişkin artırımlara, yönetimi ve denetimi kurulu üyelerine, personeline ve da üçüncü kişilere herhangi bir miktarda sağlamaz.

Bu maddede yer alan 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, yardımları bu unabilir.

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 vadeli 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 HISSE ŞEKLİLERİ MADDE 8.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tutarı 250.000.000,- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her bir TL (Bir Kurus) nominal değerle 25.000.000 (iki beş milyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bu tavan tavan için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kurulun yeni bir dâire 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)'dır. Bu sermayenin tamamı mevzuatından beri olarak taahhüt edilip nakden karşılanmıştır.

Şirket sermayesini temsil eden pay arhamiline yazılıdır.

Şirket paylarının her bir arızından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kuruluarda aranan 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 sağlamadıkları tespit edildiği belgelenen pay devri takip eden 10 iş günü içinde Kurula iletilmesi zorunludur. Yönetim kontrolünün eloe edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı paylar devrilecek ortakların, Kuruluna 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

FERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tekli zorunluluktan muafiyete ilişkin hükümler saklıdır. Şirket payının halihazırda bulunan sairaki dönemlerde, yönetim kontrolü sağayan payları sahip olan ortakların, kuruluşlara alınan şartları sağlayamaması halinde, yönetim kontrolü sağlayan payların, şirketin sağladığı diğer hakları ihbarla er geç özyeterimden elden çıkarmaları zorunludur.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kayıtlarına esaslar çerçevesinde kaydedilir.

Aynı sermaye miktarını karşılamak üzere genel kurulda aynalıdır.

PORTFOY SINIRLAMALARI VE PORTFOYÜN İDARESİ

MADDE 9.

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

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

Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, belli bir süre için ağırlıklı olarak, Kurulun Lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesini sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istindaki emreli suretiyle şirket tarafından yönetilebileceği gibi anlaşılacak bir sözleşme kapsamında, yatırım danışmanlığı yetki belgesi almış bir kuruluşun yatırım danışmanlığı hizmeti veya portföy yönetimi şirketlerinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

Kira kiragücü ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerine ortaklık, beşerli ve/veya düşük beşerli ortaklık lehine bir hak tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminat olarak arsa sahibi lehine ortak portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Ayrıca gayrimenkullere, gayrimenkul projelerin ve gayrimenkule sınırlı hakların satın alınması sırasında yalınca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırım için kredi temini amacıyla ortaklığı tesis edilir. Üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz.

PORTFOYDEKİ VARLIKLARIN MÜHAFAZASI 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. tarafından saklanır.

Şirket portföyünde yer alan arazi, arazi hakları ve benzeri nitelikte hayvanların projeler ve sermaye piyasası araçları ihraç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı yangın sigortaları ile sigortalandırılması zorunludur.

PORTFOYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLENMESİ

MADDE 11.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulda listede olmayan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları sağlayan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen süreler içinde işleme konulan varlıkların ve hakların değerlerini ve uygun kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünün bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile diğer hakların değerlerini Kurulca belirlenen iktidarıyla

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 12

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

Yönetim Kurulu'na 2'lik'ten 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 üyelerinin 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 üye seçer ve TTK'nun ilgili hükmü uyarınca ilk toplantıda Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icraat olmaktadır üyelerden oluşur.

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

Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de temsil ve ilah olur, ayrıca temsil ve ilahın yapılması olduğu, Şirketin internet sitesinde derhal duyurulur. Tüzel kişi adına sadece, bu temsil edilmiş kişi toplantılara katılabilmeyi kullanabilir. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi kendisine temsil edilmiş olan gerçek kişi her zaman değiştirebilir. Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına temsil edilecek gerçek kişinin tam ehliyeti 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 engellenen 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 çağrılmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantıların her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantıya yazılı talep halinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakletlerini 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 almak şartıyla başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu, 3 kişi ile toplanır ve kararları toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarla eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantılarda da eşit oylanan öneri reddedilmez sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına maki ve ayrıntılı teserüf gerekçesini yazarak imzalar ve şirket denetçilerine verir. Oylama oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karar gerekçelerini, Şirketin web sayfasında kamuya açıklar.

Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk Ticaret Kanununun 1527 maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler. Şirket, Ticaret Sicillerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurulur Hakkında Tebliğ hükümlerine 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 hükümü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya direkt olarak ulusal sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarına Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanılabilmeleri sağlanır.

Toplantıya katılmayan, ortak görüşlerini yazılı olarak bildirir üyelerin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Toplantıya katılmayan üyeler, 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 yapılmış teklifin değerlerinin yazılı olarak alınmak suretiyle de verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmış suretiyle geçerlidir. Aynı onayın tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılması, bu yolla karar alınabilmesi için bir gereklilik değildir. Onayların aynı keşifin bulunması şart değildir, ancak onayın muhtemelen bu durumda keşiflerin tümünün yönetim kurulu kararlarına yapışması veya kabul edenlerin imzaların içerdiği karara dönüştürülüp karar delillerine geçilmesi kuralının geçerliliği için gereklidir.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

MADDE 15

Şirketin e başlığında (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları ayrılığı ile alınacağı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılarak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A. Taraflar

- Şirketin sermayesinin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar;
- Şirketin 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 kişiler;
- Şirketin iş ortakları;
- Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler;
- Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler;
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler;
- Şirkete muhasele hizmeti verecek muhaseleci;
- Şirketin ortak olduğu bir diğer 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 üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar;
- Kredi ilahisi, kurulmasına ilişkin kararlar;
- Şirketin paylarının halka arzında, sermaye piyasalarında faaliyetlerinde bulunma yönetim kurulu kararlarına 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 yer alan tüzel kişilerin inşaat işleri menkul değerlerinin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar;
- Adli ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adli ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar;
- Şirket ile ilişkili taraflar arasında mali ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar;
- Bunlar dışında kamukla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte aylık işlemlerde ve Şirketin her türlü işleri dahil 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 bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelerle uyulmazlık yapan 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 kurulda tespit olunur.

Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin değerlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya performansla dayalı ödeme planları kullanılmaz. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlık anlamı koruyarak ölçüde olması gereklidir.

ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

MADDE 17.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya harici temsil ve ilzama 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 ilzama ederek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların, Şirket unvanı altında atılmış ve Şirket'i ilzama yetkisi en az iki kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu genel yasa gereğince işbu ana sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirirken, kendi sorumluluğunu bertaraf edemezdir. 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 görevlendirilmiş ya da yönetim kurulu üyesi olmayan zarur bulurmayan bir veya birkaç kişiye bırakabilir. Ancak böyle bir durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkinin olması şarttır.

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, tekelini 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 taraflı olan kişilerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerçekleri ile birlikte yönetim kuruluyla bildirmek ve toplantı buluşumuna iş etmekle yükümlüdür. Bu hususta T.K.K'nin 393 üncü maddesi hükümlü saklıdır.

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

DENETÇİ

MADDE 20.

Denetçi her yıl yerleşim itibarıyla genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gözetimsiz denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini internet sitesine tescil etimi ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetes'i 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 uygulanır.

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 defterinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddede hükümleri gözetilerek yönetim kurulu tarafından gündemdeki konular görüşülüp karara bağlar.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağılır. Olağanüstü genel kurul, şirket yönetim gerekirdiği hallerde konular ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararlar alınır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı yazılı olarak ilan edilir.

Genel Kurularda gündemle bağlantı ilkesine uyumsuzlukların görüşülmesi ve ortaklara duyuru yapılması istisnai hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur.

Genel kurul, süresinin dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırılabilir. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanmaması, toplantı usulünün oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumunda, mahkemenin izniyle, tek bir ay süreli genel kurul toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 nci maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usulüne ilişkin kurulları içeren, usulan usulden Cumhuriyet 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 ŞEKLİ VE GENEL KURUL ÇAĞRI

MADDE 25.

Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerde yapılır. Genel kurul toplantıları yönetim kurulunun kararıyla Şirket merkezinde de bir yerde yapılabilir. Halinde, bu yerin toplantıya gelmeye belirlenen zarurluğu.

Genel kurul toplantıda, Şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan Kurul Çağrısıdır. Bu çağrılar ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantıları, mevzuat ile öngörülen usullerin varlığında, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtasıyla yapılabilir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan her sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun "Elektronik Ortamda Kurullar" düzenlemesi uyarınca elektronik ortamda da katılırlar. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca his sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, örnekte bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kullanabileceği gibi bu amaç için ulaştırılmaya istenilenler de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hüküm uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden her sahiplerinin ve temsilcilerinin, onları Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

TOPLANTI'DA İLGİLİ BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNMASI

MADDE 26.

Örtaklığın gerek olduğu ve gerekse olacağı Genel Kurul toplantılarında, yürürlükteki mevzuata göre gerekli olması halinde, Gömük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi hazır bulunacaktır.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 27.

Pay sahipleri Genel Kurul toplantılarında Örtaklık ortakları veya Örtaklık ortağı olmayan kişiler tarafından seçilen kişiler tarafından temsil edilebilirler. Pay sahipleri aynı zamanda temsilci oldukları takdirde kendi için de birlikte temsil ettikleri pay sahipleri için de kullanılır. Bir kişi birden fazla örtaklığı temsil edebilir.

Yerleşen oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine uyulur ve vekâletnameler de Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenir ve çıkarılır. Vekâletnamede belirtilmiş olması kaydıyla, temsilci örtak, kendisine yetki veren pay sahibinin istediği doğrultusunda kullanılmak zorundadır.

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 28.

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanununun "Oy Hakkı" başlıklı düzenlemesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibarıyla değeriyle orantılı olarak oy kullanır. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Kurul olarak oylar el sürme usulü ile verilecek olup, divan başkanının çeşitli sebepler ile çabli oy kullanılması yönünde karar vermesi de mümkündür.

Yürürlükte bulunan yönetimin seçmelerinde, pay sahipleri veya temsilcilerinin oylarını kullanarak farklı oylar için kullanılmaları mümkündür.

ILANLAR

MADDE 29.

Şirkete ait ilanlar ve açıklamalar Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu düzenlemelerince öngörülen vasıtalarda ve zamanlarda yapılır.

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

BİLGİ VERME

MADDE 30.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dâhilinde Sermaye Piyasası Kuruluna bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile, bağımlı denetlere tabi olması durumunda bağımlı denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kuruluna 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 dağıtım ve yedek akçe ayrılması konularında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyur.

Şirketin genel masrafları ile müteli amortisman bedelleri gibi genel muhasebe kaleleri yanında Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken vergiler ve mal mükellefiyetler için aylık karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunur gerilerden indüldükten sonra geride kalan yıllık bilanço'da görülen saf (net) karları varsa geçen yıl zararlarının düzeltilmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olur:

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 temetü

b) Kalan tutarı varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan işlemlerin ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım esaslarına da dikkate alınarak genel kurulca belirlenen tura ve oranla temetü ayılır.

İkinci temetü

c) Sade karından (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temetü olarak dağıtmaya, veya akşanmış yedek akçe olarak ayrılmaya yetkilidir.

ç) Puy sahipleriyle karı iştirak eden diğer kişilere dağıtılması kararlaştırılmayan karımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra kalan tutarı 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 puy sahipleri için belirlenen birinci temetü ayrılmazlıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, eriteş yılı kar aktarılmasına, ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstakilleri ve işçilere bordan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temetü ödenmedikçe bu kısıtlara bordan pay dağıtılamaz.

İ) Sermaye Piyasası Kanununun ilgili düzenlemeler çerçevesinde ortakların temetü oranları dağıtılabilir.

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

KAR DAĞITIMI ZAMANI

MADDE 33.

Yıllık karın oay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulunun kamuya ilişkin düzenlemeleri içinde bulunarak yönetim kurulunun teklif üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu amaç sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar genel kanun Türk Ticaret Kanununun 512. Maddesi hükümlerine göre yapılır.

ŞİRKETİN İŞİ VE İŞİYESİ
MADDE 34.

Şirketin işi ve işiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda işiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca işi işiye memuru seçilir.

KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

MADDE 35.

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

KANUNİ HÜKÜMLER

MADDE 36.

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

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

YETKİLİ MAHKEME

MADDE 37.

Şirket ile ortakları arasında çıkacak uyuşmazlıklar, Şirket merkezinin bulunduğu yedek Mahkeme merciğiyle çözümlenir.



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-5
Levent 34390 İstanbul
Tel: +90 212 318 6000
Fax: +90 212 318 0000
www.kpmg.com.tr

14 Eylül 2020

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

İzannamemizin bir parçası olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tabloları ile ayrı ayrı toptan bilanço dönemler net kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, uzlaşmalar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti ile ilgili olarak sizlere finansal tablo raporlarımızden oluşan finansal tablolar ile birlikte, 17 Mayıs 2019 ve 28 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporlarımızda yer alan bilgileri, sağladığımız tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, görüşüğe uygun bir biçimde sunduğumuzu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek şekilde bir eksiklik durumundaki yönleri hakkında mahul özennin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.



Ruşen Fikret Selamet, Sivil Hav
Sorumlu Denetçi
İstanbul Türkiye

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9
Levent 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

İzahnamenin bir parçası olan Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi 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 yer alan bilgileri, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KSK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("MS 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 olduğumu beyan ederiz.

Saygılarımla,

Rüben Fikret Sarıgül, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, Türkiye

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14.09.2020

PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne

İzabandemim bir parçası olan Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Uçuret Anonim Şirketinin ("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 politikalarını özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolar ile birlikte, 1 Mart 2018 tarihli bağımsız denetçi raporunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğuna ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması 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
16:00:01 +03'00'

Ozkan Yıldırım
Sorumlu Denetçi



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



NOVA

Tarih: 14.09.2020

PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne

Konu: 2019 Yılı Değerleme Raporları Hakkında

İzahnamenin bir parçası olan 28 Aralık 2018 tarih ve 2018/6178, 31 Aralık 2018 tarih ve 2018/6181, 27 Aralık 2018 tarih ve 2018/6179 no'lu değerlendirme raporları 31.12.2019 tarihli, 2019-5538, 2019-5689 2019-5985 numaralı değerlendirme raporlarında 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.

Saygılarımızla,

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


Bu belge 5070 sayılı Kanunla 03.12.2018 tarihinde e-İmza ile tasdik edilmiştir.
Belge içeriği ve içeriği değiştirilmeden değiştirilmeden Değerleme Kuruluşları ile iletilebilir.
Tarih: 14/09/2020 14:41


Bu belge 5070 sayılı Kanunla 03.12.2018 tarihinde e-İmza ile tasdik edilmiştir.
Belge içeriği ve içeriği değiştirilmeden değiştirilmeden Değerleme Kuruluşları ile iletilebilir.
Tarih: 14/09/2020 15:04



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 bilgileriz, talep olduğumuz için bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin aklamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özünü gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.