

## PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.

### İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 89.100.000 TL'den 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 95.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 35.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca 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 ve halka arzda satışa aracılık edecek Global Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.global.com.tr](http://www.global.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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, ihraca aracılık eden lider 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 özetin 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 beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER		
Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa
1	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	
2	ÖZET	
3	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	
4	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	
5	RİSK FAKTÖRLERİ	
6	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	
7	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
8	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	
9	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	
10	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	
11	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	
12	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	
13	EĞİLİM BİLGİLERİ	
14	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	
15	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	
16	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	
17	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	
18	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	
19	ANA PAY SAHİPLERİ	
20	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	
21	DİĞER BİLGİLER	
22	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	
23	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	
24	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	
25	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	
26	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
27	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	

28	<b>HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ</b>	
29	<b>SULANMA ETKİSİ</b>	
30	<b>UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER</b>	
31	<b>İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	
32	<b>PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI</b>	
33	<b>İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ</b>	
34	<b>İNCELEMeye AÇIK BELGELER</b>	
35	<b>EKLER</b>	

## **KISALTMA VE TANIMLAR**

İzahnamede yer alan kısaltma ve tanımları gösteren bir cetvel hazırlanarak bu bölümde yer verilecektir.

### **I. BORSA GÖRÜŞÜ:**

Yoktur.

### **II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:**

Yoktur.

#### **1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER**

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

<b>İhraççı</b> <b>Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>(Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih)</b> <b>AYSEGUL BENSEL</b> <b>YONETİM KURULU BASKANI</b>  <hr/> <b>SERDAR KIRMAZ</b> <b>YONETİM KURULU BASKAN VK.</b>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<hr/>	
-------	--

<b>Halka Arza Aracılık Eden Global Menkul Değerler A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Gülşeyma Doğançay – Genel Müdür (İmza, Tarih)</b> <hr/> <b>Sertan Kargın – Grup Direktörü (İmza, Tarih)</b> <hr/>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

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.

<b>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
---	------------------------------

<b>KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b> Ruşen Fikret Selamet Sorumlu Denetçi  _____	<b>01.01.2019 – 31.12.2019 FAALİYET RAPORU</b>
<b>KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b> Ruşen Fikret Selamet Sorumlu Denetçi  _____	<b>31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU</b>

## 2. ÖZET

Özet “unsur” olarak bilinen açıklama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Bu unsurlar aşağıdaki A-E (A.1-E.7) bölümlerinde numaralandırılmışlardır. Bu özet, ilgili sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliğine göre gerekli olan tüm unsurları içermektedir. Bazı unsurlara sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği nedeniyle özette yer verilmesine gerek bulunmadığı için, unsurların numaralandırmasında boşluklar olabilir. Sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği dolayısıyla özette yer verilmesi gereken unsurlara ilişkin herhangi bir bilginin bulunmaması mümkündür. Bu durumda, unsurun içeriğine dair kısa bir açıklamayla birlikte “Yoktur” ifadesine yer verilir.

### A—GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	<b>Giriş ve uyarılar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li> <li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li> <li>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.</li> <li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li> </ul>
A.2	<b>İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>İhraççı tarafından izahnamenin paylarının yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.</li> </ul>

## B—İHRAÇÇI

B.1	<b>İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı</b>	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. İşletme adı yoktur.
B.2	<b>İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi</b>	Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Şirket Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde kurulmuş olup merkez adresi Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur.
B.3	<b>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</b>	Şirket'in ana faaliyet konusu, 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 nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

B.4a	<b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<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 yaşanan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış göstereceği özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptıkları indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yapmışlardır. Sektörün 2020 yılında 2019'a göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenmektedir.</p> <p>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 maliye ve para politikası önlemlerini hızlı 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	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>1990 yılında Global Menkul Değerler A.Ş. adı ile kurulan şirket, 1 Ekim 2004 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne tescil, 6 Ekim 2004 tarihinde ise ilan edilmek suretiyle ticaret unvanını ve faaliyet alanını değiştirerek, mevcut tüzel kişiliğini Global Yatırım Holding A.Ş. ("Şirket") olarak bir holding şeklinde yeniden yapılandırılmıştır. Bu çerçevede 1 Ekim 2004 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak kısmi bölünme suretiyle hisselerin %99,99 Şirket'e ait Global Menkul Değerler A.Ş. adında yeni bir Şirket kurularak tüm aracılık faaliyetleri bu yeni şirkete devredilmiştir. Global Yatırım Holding'in fiili faaliyet konusu, finans, enerji, altyapı ve ulaştırma işletmeciliği alanında kurulmuş veya kurulacak olan şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman ve organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ekonomik dalgalanmalara karşı yatırım güvenilirliğini arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak</p>

		gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmaktadır.
B.6	<p><b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</b></p>	<p>Ardus Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketinin 89.100.000 TL çıkarılmış sermayedeki payı 5.500.435,31 TL olup sermayedeki pay oranı ve oy hakkı oranı % 6,17'dir.</p>
B.7	<p><b>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b></p>	<p>İzahnameye konu finansal tablolar Şirket'in resmi internet sitesi (<a href="http://www.peragyo.com">www.peragyo.com</a>) ve Kamu Aydınlatma Platformun'da (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) yayınlanmıştır.</p> <p>Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre; toplam varlıkları/yükümlülüklerinin 2018 senesinde bir önceki yıla göre %18,8 ;2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %5,3 , 2017 senesine göre ise %22,9 oranında azalmıştır.</p> <p>Toplam varlıklar içinde dönen varlıkların payı sırasıyla %13,8; %18,1 ve %27 ; duran varlıkların payı ise %86,2; %81,9 ve %73 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıkları ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıkları ise yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in finansal yükümlükleri ağırlıklı olarak</p>



		<p>proje finansmanı amacı ile kullandığı finansal borçlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Toplam yükümlükler içinde kısa vadeli yükümlülüklerin payı sırasıyla %92, %24,7 ve %71,2 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kiralama gelirleri, satış amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve 6.Vakıfhan binasının üçüncü bir şahısa kiralanmasından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.</p> <p>Hasılatındaki değişim, satış amaçlı gayrimenkullerin elde edilen gelirlerdeki değişimden kaynaklanmaktadır.Esas faaliyetlerden diğer giderler, yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre oluşan değer azalıştan oluşmaktadır. Finansman gelirlerindeki azalışın nedeni, 2019 senesi içinde Maya'dan olan alacağın kapanması nedeni ile faiz gelirlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.</p>
B.8	<b>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</b>	Yoktur.
B.9	<b>Kar tahmini ve beklentileri</b>	Yoktur.
B.10	<b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</b>	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.
B.11	<b>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması</b>	Şirketin 31.12.2019 dönemine ilişkin net işletme sermayesi -24.718.705 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi ihtiyacının, bedelli sermaye arttırımı ve faaliyetlerden sağlayacağı nakit ile karşılanması beklenmektedir.
<b>C—SERMAYE PİYASASI ARACI</b>		
C.1	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	Pera GYO A.Ş.'nin 89.100.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 29.100.000 TL düşürülerek 60.000.000 TL'ye azaltılacak ve eşanlı olarak 35.000.0000 TL nakden karşılanmak üzere 95.000.000 TL'ye arttırılacaktır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecekt 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 görecekt payların menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) yine

		TRAGLOBL91Q0'dır. Söz konusu paylar, tamamı hamiline olup, kendi aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır. Şirket'in yeni çıkarılacak payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır. Şirket'in Borsa İstanbul işlem kodu PEGYO olarak payların ilk halka arzı sırasında Borsa İstanbul tarafından belirlenmiştir.
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirketin 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut çıkarılmış sermayesi 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüzbin) Türk Lirası olup, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari (nominal) değerinde tamamı hamiline yazılı 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüzbin) Türk Lirası adet paya bölünmüştür.  Her bir payın nominal değeri 1 Kuruştur. Borsada işlem birimi 1 TL/1 Lot olup Şirket için 1 Lot 100 adet paya denk gelmektedir.  Söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan ari şekilde tamamen ve nakden ödenmiştir.
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19. TTK md. 507)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md.18)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19)</li> <li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507)</li> <li>• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md 414, 415, 419, 425, 1527)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436)</li><li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437)</li><li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445 -451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6,20/2)</li><li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439)</li><li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439)</li><li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24)</li><li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27)</li></ul> <p>Halka arz edilen pay herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	İhraççının aynı grup payları Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirketin kurumsal internet sitesinde ( <a href="http://www.peragyo.com">www.peragyo.com</a> ), KAP'ta ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ve sermaye artırımını işlemleri kapsamında yetkilendirilen Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde ( <a href="http://www.global.com.tr">www.global.com.tr</a> ) ilan edilecektir. Yeni paylar, sermaye artırımını sonucunda oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis eldimesine gerek kalmaksızın Borsa Kotuna alınır.
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	Şirket'in kâr dağıtım ve yedek akçe ayrılması esasları, Esas Sözleşme'nin Kârın Dağıtımını başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımını konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kar dağıtımını yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kar dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir.

	<p>Şirket'in, genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar 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 düşürülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.</p> <p>Genel Kanuni Yedek Akçe:</p> <p>a) Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun "Genel Kanuni Yedek Akçe" hükümleri uyarınca çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>Birinci Temettü:</p> <p>b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kâr dağıtım esaslarını da dikkate alarak genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.</p> <p>İkinci Temettü:</p> <p>c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşürüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü olarak dağıtmaya, veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p>d) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.</p> <p>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</p>
--	--

		<p>akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.</p> <p>f) Sermaye Piyasası Kanununun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.</p>
--	--	--

## D—RİSKLER

D.1	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Bu bölümdeki riskler herhangi bir öncelik sırasına göre belirtilmemiştir.</p> <p><u>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket'in gelir ve maliyetlerinin yurtiçi ve yurtdışı makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.</li><li>• Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talepte ve buna paralel fiyatlarda beklenmedik düşüşlere neden olabilir.</li><li>• Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satışlardan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.</li><li>• Projelerinin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir.</li><li>• Şirket'in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün Denizli, Sümerpark'da yer alan AVM ve ofis projesindeki bağımsız</li></ul>
-----	--	--

		<p>bölmelerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, il genelinde gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.</li><li>• Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li><li>• 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 sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.</li><li>• Şirket faaliyetleri ve işletmesindeki başarı için tecrübeli yönetici kadrosu ve kilit personeline güvenmekte olup, bu kadronun devamlılığı kesin değildir.</li><li>• Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir</li><li>• Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler Şirket'in gayrimenkul satışlarını doğrudan etkileyebilecek olup, bu durum Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarına olumsuz yansıyabilir.</li><li>• Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı olan Maya Turizm Limited ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuştur. KKTC'nin uluslararası arenada maruz kaldığı izolasyon ve diğer kısıtlayıcı faktörler Şirket açısından risk unsuru teşkil etmektedir.</li></ul>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan Denizli'de bulunmaktadır. Şirket'in ana gelir kaynakları söz konusu gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirlerden oluşmakta olup, Denizli'de meydana gelecek olası bir deprem sonrası bu gayrimenkullerin zarar görmesi ve dolayısıyla satış gelirlerinin etkilenme riski bulunmaktadır.</li></ul> <p>İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.</li><li>• Pera GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi 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 oranda etkileyebilir.</li><li>• Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.</li><li>• Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.</li></ul>
--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Türkiye’de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket’in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.</li> <li>• 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.</li> <li>• Diğer riskler <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiz oranı riski</li> <li>• Kur riski</li> <li>• Kredi riski</li> <li>• Likidite riski</li> </ul> </li> <li>• 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 aşıkardır. Özellikle ticari alanda kiracılardan geçici süre kira alınmadığı görülmekte olup bu durumun portföylerinde AVM’ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO’lara negatif yansıması olabilecektir. Ayrıca pandemi nedeniyle azalan tüketici trafiği kiralanabilir gayrimenkul arzını artıracığından GYO sektörü üzerinde baskının artmasına yol açabilecektir. Öte yandan, mevcut olumsuzlukları gidermek için konut kredi koşullarının bir miktar gevşetilmesi ve düşen faiz ortamı destekleyici görünmektedir.</li> </ul>
D.3	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halka Arz Edilen Paylar fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.</li> <li>• Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.</li> <li>• Şirket, pay sahiplerine, kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir.</li> </ul>



<b>E—HALKA ARZ</b>		
E.1	<p><b>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde, yapılacak 35.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımında sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 216.750 TL maliyet dikkate alınarak ihraççının 34,783,250 TL tutarında tahmini net nakit girişi elde etmesi öngörülmektedir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması veya kalan payların borsada satılmamasına bağlı olarak değişebilir.</p> <p>Halka arza ilişkin Reklam, İlan Tescil ve Diğer Giderler (Bağımsız Denetim, Hukuk Danışmanlık Hizmetleri, Noter işlemleri vb. operasyonel işlemler) maliyetinin yaklaşık 110.000 TL, MKK İhraççı Hizmet Bedelinin 1.750 TL, Kurul ücretinin 70.000 TL, Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücretinin 10.500 TL, Rekabeti Koruma Fon ücretinin 14.000 TL ve Aracılık komisyonunun 10.500 TL (BSMV dahil), halka arz edilecek pay (Şirket için 1 lot = 100 adet pay) başına maliyetin ise 0.0062 TL olacağı tahmin edilmektedir.</p> <p>Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyet yaklaşık 216.750 TL olacaktır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p>
E.2a	<p><b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görüşülmüş olup, sermaye artırımını ile Şirket'in borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye artırımının Şirket'i mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinin bir kısmından kurtaracağı, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkan vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.</p>

		<p>Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 12.05.2020 tarih ve 277 sayılı ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile Şirket Esas sözleşmesinin Sermaye ve Hisse Senetleri başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüzbin) Türk Lirası çıkarılmış sermayenin eşanlı azaltım ve artırımından 216.750 TL olması beklenen masraflar çıktıktan sonra tamamı nakden karşılanmak suretiyle %58,3333 oranında 35.000.000 Türk Lirası artırılarak 95.000.000 Türk Lirasına çıkarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.</p> <p>Buna göre, şirkete sağlanacak 34.783.250 TL'lik nakit fon, Şirketimizin, hissedari Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.S.'ne olan mevcut kısa vadeli borçlarının ödenmesinin yanı sıra işletme sermayesini desteklemek amacıyla kullanılacaktır. Kısa vadeli borçların ödenmesi, şirketin öngördüğü yatırımların daha yüksek bir ivme ile gerçekleştirilmesinin önünü açacaktır.</p> <p>Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibari ile kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ve net finansal borçluluk durumu, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir.</p> <p><b>Borçluluk Durumu</b></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UV Fin. Borçların KV Kısımları</td> <td>5.424.710</td> <td>6.841.849</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</td> <td>7.261.954</td> <td>3.446.704</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Finansal Borçlar</b></td> <td><b>14.103.803</b></td> <td><b>8.871.414</b></td> </tr> <tr> <td>Eksi: Nakit değerler ve bankalar</td> <td>(205.484)</td> <td>(144.317)</td> </tr> <tr> <td><b>Net Finansal Borç</b></td> <td><b>13.959.486</b></td> <td><b>8.665.930</b></td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Özkaynaklar</b></td> <td><b>81.969.421</b></td> <td><b>90.190.858</b></td> </tr> <tr> <td><b>Net finansal borç / özkaynaklar (%)</b></td> <td><b>15,48%</b></td> <td><b>10,57%</b></td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2018	31.12.2019	UV Fin. Borçların KV Kısımları	5.424.710	6.841.849	Uzun Vadeli Finansal Borçlar	7.261.954	3.446.704	<b>Toplam Finansal Borçlar</b>	<b>14.103.803</b>	<b>8.871.414</b>	Eksi: Nakit değerler ve bankalar	(205.484)	(144.317)	<b>Net Finansal Borç</b>	<b>13.959.486</b>	<b>8.665.930</b>	<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>81.969.421</b>	<b>90.190.858</b>	<b>Net finansal borç / özkaynaklar (%)</b>	<b>15,48%</b>	<b>10,57%</b>
	31.12.2018	31.12.2019																								
UV Fin. Borçların KV Kısımları	5.424.710	6.841.849																								
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	7.261.954	3.446.704																								
<b>Toplam Finansal Borçlar</b>	<b>14.103.803</b>	<b>8.871.414</b>																								
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	(205.484)	(144.317)																								
<b>Net Finansal Borç</b>	<b>13.959.486</b>	<b>8.665.930</b>																								
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>81.969.421</b>	<b>90.190.858</b>																								
<b>Net finansal borç / özkaynaklar (%)</b>	<b>15,48%</b>	<b>10,57%</b>																								

		<p>Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonun büyük bir kısmını net finansal borçluluğun azaltılmasında kullanılacak, ayrıca elde edilecek fondan işletme faaliyetleri kapsamında faydalanacaktır.</p> <p>Böylelikle Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kalemlerinden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır</p>
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Şirket Yönetim Kurulu 12.05.2020 tarih ve 277 sayılı ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile Pera GYO A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesi 89.100.000 TL'den 29.100.000 TL düşürülerek 60.000.000 TL'ye azaltılacak ve eşanlı olarak tamamı nakden karşılanmak üzere 35.000.000 TL artırılarak 95.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Halka arz edilen payların nominal değeri 35.000.000 TL olup, mevcut payların %58,33333'ü kadardır. Ayrıca, bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %58,33333 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Mevcut pay sahiplerinin pay alma hakkı 1 lot (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır.</p> <p>Arttırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet pay hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'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 başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilerek duyurulacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p>

		<p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, 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 (<a href="http://www.peragyo.com">www.peragyo.com</a>), KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ve Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde (<a href="http://www.global.com.tr">www.global.com.tr</a>) ilan edilmesi kararlaştırılmıştır.</p> <p>Pay bedelleri GarantiBBVA Taksim Ticari Şubesinde bulunan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 İBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Şirketin ortagi Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., yeni pay alma haklarını kullanırken, kalan payların satışı sırasında ve akabinde kalan payları satın alma taahhüdü kapsamında, Mali Müşavir Raporu ile tespit edilmiş Şirketten olan nakit ve muaccel alacağının sermayeye dönüştürülmesi suretiyle haklarını kullanabilir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p> <p>Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup, payların fiziki teslimatı yapılmayacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde sermaye artırım işlemleri kapsamında yetkilendirilen Global Menkul Değerler AŞ'ye başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yetkili kurumun sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza</b>	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka

	<b>ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.
E.5	<b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b>  <b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b>	Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen yeni paylar Şirket tarafından satışa sunulacaktır. Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	<b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>  <b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için (Şirket için 1 lot = 100 adet pay) sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi sırasıyla 0.13718 TL ve % 10.04'dür.  Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı (Şirket için 1 lot = 100 adet pay) için (pozitif) sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi sırasıyla 0,26594 TL ve %19,47, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 lot = 100 adet pay) için (pozitif) sulanma etkisi 0,31640 TL ve %24,05'dir.
E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler; talepte buldukları yatırım kuruluşunun hesap açma ücreti, aracılık komisyonu, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka yatırım kuruluşundaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi, BSMV ve yatırım kuruluşu tarafından yasal durumlar dâhilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşun Adresi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
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	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kule:3 Kat:2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2017	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Özkan Yıldırım	Deloitte Values House Eski Büyükdere Caddesi Maslak No:1 Sarıyer 34485	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

#### a) SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

##### 4.1. Finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>17.616.584</b>	<b>24.425.230</b>	<b>44.893.341</b>
Nakit ve nakit benzerleri	205.485	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Diğer alacaklar	32.106	100.817	17.490
Stoklar	15.513.383	20.546.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	203.772	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	30.885	320.332	488.322
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>110.392.714</b>	<b>110.782.750</b>	<b>121.195.012</b>
Diğer alacaklar	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	6.089	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	112	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	76.756	173.547	692.466
Diğer duran varlıklar	2.052.752	1.750.464	4.112.094
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>128.009.298</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>42.335.289</b>	<b>11.119.514</b>	<b>47.620.293</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.424.710	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	1.938.213	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	143.073	128.210	139.128
Diğer borçlar	33.956.867	--	--

Kısa vadeli karşılıklar	403.213	359.290	290.847
Ertelenmiş gelirler	446.593	2.155.765	28.142.876
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.620	16.177	8.607
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.704.588</b>	<b>33.897.608</b>	<b>19.237.386</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	3.446.704	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar	--	26.423.843	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	257.884	211.812	200.402
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>81.969.421</b>	<b>90.190.858</b>	<b>99.230.674</b>
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	117.345	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-77.265	-57.988	18.856
Geçmiş yıllar zararları	-31.638.006	-22.675.034	32.373.847
Net dönem zararı	-8.202.160	-8.962.972	-55.048.881
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>128.009.298</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>

#### 4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
Hasılat	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	-7.737.915	-23.659.204	-2.417.007
<b>BRÜT KAR</b>	<b>2.163.322</b>	<b>5.305.824</b>	<b>4.722.254</b>
Genel yönetim giderleri	-3.005.077	-3.061.267	-3.169.911
Pazarlama giderleri	-243.797	-483.916	-236.708
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	453.091	225.374	31.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-295.000	-3.182.100	-50.355.900
<b>FAALİYET ZARARI</b>	<b>-927.461</b>	<b>-1.196.085</b>	<b>-49.008.801</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	-467.930	-601.311	-895.326
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	-130.438	-297.118	-250.557
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>	<b>-1.525.829</b>	<b>-2.094.514</b>	<b>-50.154.684</b>
Finansman gelirleri	32.472	664.888	389.155
Finansman giderleri	-6.708.803	-7.533.346	-5.283.352
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>-8.202.160</b>	<b>-8.962.972</b>	<b>-55.048.881</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--	--
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>-8.202.160</b>	<b>-8.962.972</b>	<b>-55.048.881</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>	<b>-19.277</b>	<b>-76.844</b>	<b>3.934</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>	<b>-8.221.437</b>	<b>-9.039.816</b>	<b>-55.044.947</b>



### 4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki Düzenleme	İlgili	2019	2018	2017
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.24/(b)	Md.	202.294	142.952	1.236.454
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.24/(a)	Md.	121.658.495	127.142.711	151.279.756
<b>C</b> İştirakler	III-48.1.24/(b)	Md.	1.883.652	2.014.090	2.311.208
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1.23/(f)	Md.	-	-	3.884.085
<b>Diğer Varlıklar</b>			4.264.857	5.908.227	7.376.850
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1.3/(p)	Md.	128.009.298	135.207.980	166.088.353
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1.31	Md.	8.419.672	12.790.090	27.009.470
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1.31	Md.	-	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1.31	Md.	451.742	1.313.713	2.038.632
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1.23/(f)	Md.	33.813.091	26.423.843	7.069.876
<b>İ</b> Özkaynaklar	III-48.1.31	Md.	81.969.421	90.190.858	99.230.674
<b>Diğer Kaynaklar</b>			3.355.372	4.489.476	30.739.701
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1.3 / (p)	Md.	128.009.298	135.207.980	166.088.353

SOLO/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki Düzenleme	İlgili	2019	2018	2017
<b>A1.</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1.24/(b)	Md.	-	-	-
<b>A2.</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1.24/(b)	Md.	-	-	-
<b>A3.</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.24/(d)	Md.	-	-	-
<b>B1.</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.24/(d)	Md.	-	-	-
<b>B2.</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1.24/(c)	Md.	-	-	-
<b>C1.</b> Yabancı iştirakler	III-48.1.24/(d)	Md.	1.883.652	2.014.090	2.311.208
<b>C2.</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1.28/1(a)	Md.	-	-	-
<b>J.</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1.31	Md.	965.466	874.407	525.287
<b>K.</b> Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1.22/e	Md.	-	-	-
<b>L.</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1.22/(1)	Md.	-	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Azami Oran	2019	2018	2017
Uzerinde Proje Gelistirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli						
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	≤%10	%0	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	%95	%94	%91
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	≤%49	%2	%2	%2
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	%1	%1	%1
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	≤%20	%0	%0	%0
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	≤%10	%0	%0	%0
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	≤%500	%53	%46	%37
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	≤%10	%0	%0	%0
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	L/D	≤%10	%0	%0	%0

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya 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 koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talepte ve buna paralel fiyatlarda beklenmedik düşümlere neden olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satışlardan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

#### Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

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

#### Sahip Olunan Gayrimenkullere İlişkin Riskler

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

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

### **Proje Geliştirmek için Uygun Arsaların Bulunamaması**

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

### **Mevzuata Uyum Konusunda Karşılanabilecek 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 sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya yeni mevzuatların yürürlüğe girmesi, Şirketin faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

### **Nitelikli Kadronun Devamlılığı**

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

### **Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski**

Şirket, hâlihazırda faaliyetlerini yürütmesini arızî derecede etkileyecek detayları izahnamenin 23.7'nci bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

### **Gayrimenkul Satış Riski**

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

### **Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler İle 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 Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. KKTC'nin uluslararası arenada maruz kaldığı izolasyon ve diğer kısıtlayıcı faktörler Şirket açısından risk unsuru teşkil etmektedir.

## **Deprem Riski**

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

## **İlişkili Taraftan Olan Ticari Alacak Riski**

Şirket'in, 31 Aralık 2019 itibarıyla, ilişkili taraflarla olan ticari alacak riski bulunmamaktadır.

## **5.2. İhraççının 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 olmamasından dolayı Şirket finansal açıdan zor durumda kalabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

## **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 tabiidir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14/7/2006 tarih ve 31/895 sayılı kararı uyarınca Şirket GYO statüsünü 2006 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, 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 uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi 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 oranda etkileyebilir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Aynı fıkranın (ç) bendinde ise, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarına göre birinci fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari oranın sağlanamaması durumunda, ortaklığın talebi üzerine Kurul'ca uygun görülmesi halinde söz konusu oranın sağlanması için aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren ortaklıklara bir yıl süre verilebileceği belirtilmektedir.

Şirket'in 31.12.2018 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarında Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların aktif toplamına oranı %94,14 olmuştur. Aynı oran, 31.12.1999 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarında %95.20 seviyesine yükselmiştir. Bu şekilde, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 24 maddesinde belirtilen sınırlamalara uymuştur.

Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedellerinin toplam varlıklara oranı 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında %0 olarak gerçekleşmiştir. İşletmeci Şirkete İştirakin toplam varlıklara oranı da 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında %0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu şekilde anılan tebliğin sırası ile 22 ve 28. Maddelerine de tam uyum sağlanmıştır.

Bununla birlikte Şirketin yukarıda anılan düzenlemeye veya sermaye piyasası mevzuatında yer alan diğer düzenlemelere gelecekte uyum sağlayamaması halinde, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermeye devam edememesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyetlerinden faydalanmaya devam edememesi riski bulunmaktadır.

### **İzinler**

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 ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. İzinlerle ilgili yaşanabilecek olumsuzluklar Şirket'in faaliyet performansını negatif olarak etkileyebilir.

### **Sektörel Rekabet**

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz 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 durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

### **Terör Olayları veya Terör Tehditleri**

Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara 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.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

#### İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Ortaklık paylarının halka arzı akabinde halka arz edilen ve borsada işlem görecekt paylara ilişkin likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde böyle bir piyasanın devam edeceğine dair bir garanti bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt paylar için aktif bir piyasanın oluşmaması halinde yatırımcıların alım satım yapma kabiliyetleri sınırlı olabilir. Pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyat, miktar ve zamanda satamayabilir ve bu durum ikincil piyasada işlem görecekt payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Şirketin faaliyetlerine ilişkin sorunların oluşması, finansal sonuçların beklentilerin altında kalması ve makroekonomik ve siyasi gelişmeler, hisse performansına etki ederek yatırımcının satın aldığı paylara yapmış oldukları yatırımın tamamını veya bir kısmını kaybetmesine yol açabilir.

Payların ikincil piyasadaki fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak piyasadaki genel bir düşüşten veya benzer menkul kıymet piyasalarındaki düşüşten etkilenebilir. Bu durum, Şirket pay fiyatının ve likiditesinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

#### İhraç Edilen Payların Kar Payı Ödememesi Riski

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Kar payı şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce, geçmiş yıllar zararının kapatılması gerekmektedir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Payları Borsa'da işlem gören anonim şirketler karını kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek veya nakden dağıtabilir. Ayrıca, Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya genel kurul karın Şirket bünyesinde tutulup dağıtılmamasına karar verebilir. Sonuç olarak pay sahiplerinin kar payı alamama riski mevcuttur.

### 5.4. Diğer riskler:

#### Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmamak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmesi için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu

gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

### **Faiz Oranı Riski**

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir.

Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz / değişken faiz”, “kısa vade / uzun vade” ve “TL / yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır. Borçluluk oranı az olduğu için etki de sınırlıdır.

### **Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Kredi riskinin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Çek-senet

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

### **Döviz Kuru Riski**

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Öte yandan Şirket, 31.12.2019 itibarıyla tamamen TL cinsinden finansal borçlanma işlemlerini gerçekleştirmekte olduğundan döviz kuru riskine maruz kalmamaktadır. Bu durum, şirketin sağlıklı bir özkaynak yönetimi göstermesini sağlamaktadır.

### **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 kiracılardan geçici süre kira alınmadığı görülmekte olup bu durumun portföylerinde AVM’ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO’lara negatif yansımaları olabilecektir. Ayrıca pandemi nedeniyle azalan tüketici trafiği kiralanabilir gayrimenkul arzını artıracığından GYO sektörü

üzerinde baskının artmasına yol açabilecektir. Öte yandan, mevcut olumsuzlukları gidermek için konut kredi koşullarının bir miktar gevşetilmesi ve düşen faiz ortamı destekleyici görülmektedir. 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 aşıkardır. Özellikle ticari alanda kiracılardan geçici süre kira alınmadığı görülmekte olup bu durumun portföylerinde AVM'ler ve kiralık ticari gayrimenkuller bulunan GYO'lara negatif yansıması olabilecektir. Ayrıca pandemi nedeniyle azalan tüketici trafiği kiralanabilir gayrimenkul arzını artıracığından GYO sektörü üzerinde baskının artmasına yol açabilecektir. Öte yandan, mevcut olumsuzlukları gidermek için konut kredi koşullarının bir miktar gevşetilmesi düşen faiz ortamında destekleyici görülmektedir.

## **6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER**

### **6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:**

#### **6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.

#### **6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:**

Adres: 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:**

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S., 06/09/2006 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke: Türkiye

Fiili Yönetim Yeri/ Merkez Adresi: Rıhtım Cad.No.51 Karaköy/İstanbul

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

Telefon: 0 212 243 44 50

Faks: 0 212 243 81 79

#### **6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:**



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (Eski ünvanı Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ("Şirket") 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nun 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 06 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere faaliyet konusu ve ünvanını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirketin hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, % 100'ü Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir.

#### **6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler**

Yoktur

#### **6.2. Yatırımlar:**

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

İlgili dönemler itibarıyla şirketin en önemli yatırımı Skycity ofis projesidir. Projenin 1.blok inşaatı 2018 yılı içerisinde tamamlanmıştır. İlk blok 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. Proje finansmanı uzun vadeli kredi kullanılarak sağlanmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

##### **6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:**

Yoktur.

### **7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **7.1. Ana faaliyet alanları:**

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Borsa İstanbul'da (BIST) işlem gören otuz üç gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olup Global Yatırım Holding A.Ş. tarafından kurulmuştur. Global Yatırım Holding; finansal servisler, altyapı, enerji ve gayrimenkul başta olmak üzere çeşitli faaliyet alanlarında yatırım yapmaktadır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkul portföyü oluşturmak, portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket portföyünü yönetmek üzere ise, turizm ve gayrimenkul yatırımları konusunda deneyimli profesyonel bir ekip atanmıştır.

Pera GYO, İstanbul merkezli olup 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.

<b>HASILAT (TL)</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>	<b>2017</b>	<b>%</b>
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	5.548.250	56,0%	24.323.685	84,0%	993.300	13,9%
Sümerpark AVM kira gelirleri	2.585.397	26,1%	3.190.742	11,0%	4.922.878	69,0%
Diğer kira gelirleri	1.767.590	17,9%	1.450.601	5,0%	1.223.083	17,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>9.901.237</b>	<b>100%</b>	<b>28.965.028</b>	<b>100%</b>	<b>7.139.261</b>	<b>100%</b>

**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 ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

Perakende Pazarı Genel Trendler:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki Karar'ın (TPKKHK) ardından kira sözleşmelerinin TL üzerinden yapılmasının yasalaşması, perakende piyasasında kabul görmüş ve hızlıca uygulanmaya başlamıştır. Doluluk oranını yüksek tutmaya odaklanan yatırımcılar TL kiranın yanı sıra dekorasyon desteği, kirasız dönem ve ciro bazlı kira gibi teşviklere de olumlu yaklaşmaktadır.

Dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanan ve uzun dönemli taahhüt gerektirmeyen "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşmaya devam etmiştir.

2018 yılının ikinci yarısında TL'nin değerindeki keskin düşüş; 2019'un ilk yarısında ise enerji zamları nedeniyle artış gösteren enerji maliyetleri yatırımcılar için en önemli gündem maddelerinden biri olmaya devam etmiştir. Başta güneş enerjisi olmak üzere sürdürülebilir enerji

için elverişli olan alışveriş merkezlerinde ise alternatif enerji üretimi için birtakım çalışmaların yapıldığı gözlenmiştir.

2019 yılının ilk yarısında seçim atmosferi ve TL'nin değerindeki değişimler nedeniyle tasarruf eğiliminde olan hanehalkının satın alma gücünün de düşmesi ciro seviyelerini ve ziyaretçi sayılarını etkilemiştir.

2019 yılının ilk yarısında sinema işletmecileri ile film yapımcıları arasında ortaya çıkan promosyonlu bilet sorunu sonrası sinemaların ciro seviyelerinde ciddi bir düşüş gözlenmiştir. Ocak ayında yasalaşan ve 1 Temmuz itibarıyla uygulanmaya başlanacak "Sinema Filmlerinin Değerlendirilmesi ve Sınıflandırılması ile Desteklenmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ise film öncesi ticari reklam süresinin sınırlandırılması ve promosyon bilet satışının engellenmesi gibi önemli değişiklikler getirmektedir.

Başta TL'nin değerindeki değişimler ve enflasyon oranı olmak üzere makroekonomik gelişmelerin hanehalkının tasarruf eğilimi ile yerli ve yabancı perakendecilerin karar süreçlerindeki en önemli etkenler olması beklenmektedir.

Alışveriş merkezlerindeki verimsiz ve atıl alanların en iyi kullanımı yatırımcıların gündeminin birincil maddelerinden biri olmaya devam edecektir.

✓Mimari yapısı nedeniyle perakende alanına dönüştürülmesi çok mümkün görünmeyen sinema salonları için cep sahne, espor arenası ve üniversite amfisi gibi farklı konseptler önümüzdeki dönemde gündeme gelebilir.

✓Özellikle ayak trafiği göz önüne alınarak ofis, hastane, kamu kurumları gibi farklı kullanımlar alışveriş merkezleri yatırımcıları tarafından değerlendirilebilir.

Özellikle Anadolu şehirlerindeki mevcut ve inşaat halindeki alışveriş merkezlerinde yerel perakendecilerin önemi artacaktır. Yerel alışveriş caddelerinde başarılı olan ve uygulanabilir bir büyüme stratejisi izleyen yerel markaların; alışveriş merkezlerinde mağaza açarak büyümesi hem alışveriş merkezlerine hem de perakende piyasasının geneline çok önemli bir katkı yapabilir. Bu bağlamda Denizli ilinin tekstil endüstrisi konusundaki başarısı göz önünde bulundurulduğunda Denizli ilinde de yerel markalarda artış gözlemlenebilir.

**Organize Perakende Arzı:**

Denizli ili Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci ilidir. 2018 TÜİK verilerine göre 1 milyonun üzerinde nüfusa sahip Denizli ili alışveriş kültürü açısından oldukça köklü tarihe sahip bir ildir.

Denizli Alışveriş Merkezi stoku 161,646 metrekare olup, şehirde altı aktif alışveriş merkezi bulunmaktadır., bu alışveriş merkezleri Teras Park, Forum Çamlık, Kınıklı Pekdemir Alışveriş Merkezi, Pekdemir Bereketli Outlet, Sümer Park ve Aquamall'dur.

Şehirdeki başarılı alışveriş merkezleri Teras Park ve Forum Çamlık'tır. Forum Çamlık bünyesinde bulundurduğu Beymen, Vakko, Boyner, İpekyol, Mango, Network, Roman, Sarar ve daha birçok marka ile iyi performans sergilemektedir.

Kent, Beymen Club, Network, Tommy Hilfiger, Ramsey, U. S. Polo Assn, Deichmann, Teknosa, Migros, Carrefour, Tekzen, LC Waikiki, H & M ve Starbucks.gibi ulusal ve uluslararası markalara ev sahipliği yapmaktadır.

Şehir organize perakende pazarı açısından gelişmeye 1998 yılında başlamıştır. Şehrin ilk alışveriş merkezi olan Egs Park Denizli 1998 yılında açılmıştır ve tek katta 23,000 m2 kiralanabilir alan sunmuştur. Bünyesinde Kipa Hipermarket'i ve 4 salonlu AFM Sinemaları'nı bulunduran alışveriş merkezi faaliyetine 2011 yılında son vermiştir.

Şehirdeki Egs Park'ı takip eden alışveriş merkezi açılışı 2006 yılında Kınıklı Pekdemir Alışveriş Merkezi oldu. Esasen yerel bir süpermarket olan Pekdemir Çiftliği şehirde iki adet alışveriş merkezinin de yatırımcısı olmuştur. Kınıklı Pekdemir alışveriş merkezi Boyner Outlet, Burger King gibi markayı bünyesinde barındırmaktadır ve kısıtlı bir arza sahiptir. 2013 yılında açılan Pekdemir Bereketli de Pekdemir Çiftliği marketi etrafında şekillenen ufak çaplı bir perakende alanıdır.

Şehirdeki ilk modern perakende arzı ise Klepierre mülkiyetinde olan Teras Park ile şehre giriş yapmıştır. Alışveriş merkezi 4 katta yaklaşık 50,000 m2 kiralanabilir alana ev sahipliği yapmaktadır.

Teras Park'ı şehrin başarılı alışveriş merkezlerinden olan Forum Çamlık izlemiştir. Forum Çamlık'ın açılması ile şehirdeki organize perakende arzında bir artış yaşanmıştır.

Mart 2011'de ise Pera GYO tarafından geliştirilen Sümerpark alışveriş merkezi projesi faaliyete girmiştir. Sümerpark'ın da açılması ile birlikte pazara 35,500 m2 kiralanabilir alan dahil olmuştur. Alışveriş merkezi şehirdeki tek 5M Migros'a ev sahipliği yapmaktadır ve şehir içi ve şehirlerarası ulaşım akslarının ortak noktasında yer almaktadır.

Şehrin en son alışveriş merkezi olan Aquamall, SİNPAŞ GYO'nun konut bileşenini de içeren karma bir projesi içerisinde yer almaktadır. 2016 yılında açılan alışveriş merkezi tek katta alışveriş ve yeme & içme alanlarının birlikte sunmaktadır

Şehirde yer alan alışveriş merkezlerinin kiralanabilir alana göre dağılımına baktığımızda %73'ünün bölgesel merkezlerden geldiği görülmektedir. Bölgesel merkezleri %15 ile Outlet Merkezler izlemektedir. Şehirde iki adet Outlet Merkez bulunmaktadır ve ikisi de Pekdemir Çiftliği'nin yatırımı olan alışveriş merkezleridir, fakat bu merkezler ölçek olarak butik olup marka ve kiralanabilir alan olarak da fazla bir seçenek sunmamaktadır

Şehirde yer alan alışveriş merkezlerini lokasyonlarına aşağıdaki haritada yer verilmiştir. Alışveriş merkezleri genelde şehrin gelişme konut alanlarında, satın alma gücünün yüksek olduğu lokasyonlarda konumlanmıştır. Forum Çamlık, Pamukkale Üniversitesi'ne yakın olarak konumlanmış, Aquamall ise gelişme konut alanlarının yer aldığı bölgededir. Sümer Park'ın lokasyonu ise tarihi şehir merkezine, İzmir Bulvarı'na ve şehirlerarası ulaşımı sağlayan E87 otoyoluna yakın olarak konumlanmıştır ve geniş bir kapsama alanına erişme potansiyeline sahiptir.

Denizli'de 1,000 kişi başına 157 metrekare kiralanabilir alan bulunmaktadır ve Türkiye'nin perakende yoğunluğu açısından en yoğun 13. ili olmaktadır. Türkiye ortalaması ise 1,000 kişi başına 160 m2 olmaktadır.

İlçelere göre alışveriş merkezi yoğunluğuna bakıldığında ise Merkezefendi'nin il genelinden Pamukkale ilçesinden daha yoğun bir alışveriş merkezi yoğunluğuna sahip olduğu görülmektedir.

#### Hanehalkı Harcamaları:

Denizli için hanehalkı harcamaları Düzey 2 seviyesinde bölgesel olarak mevcuttur. Aydın, Denizli ve Muğla'yı içeren TR32 bölgesinin hane halkı harcamalarının dağılımı büyük ölçüde ülke ortalamasına paraleldir. Öte yandan TR32 bölgesindeki yeme & içme, lokanta & oteller harcamaları Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bu da şehirde dışarıda yeme & içme kültürünün baskın olduğunu göstermektedir. Şehirde mobilya harcamaları hanehalkı gelirinin %7.2'si gibi bir orana sahipken bu oran Türkiye genelinde %6.5 olmuştur. Şehirdeki konut & kira harcaması da Türkiye ortalamasının oransal olarak altındadır.

Sümerpark AVM, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Denizli'de yürütmekte olduğu, alışveriş merkezi, ofis, konut, okul, hastane ve rekreasyon alanlarını içeren Sümerpark Karma Projesi'nin ilk etabıdır. Yukarıda görünen parsel sadece alışveriş merkezi bileşenini içermekte olup, karma projenin diğer bileşenleri olan konut (Sümerpark Evleri), okul (Final Okulları), hastane ve rekreasyon alanları halka açık yollar ile ayrı parsellerde yer almaktadır. Karma projenin ofis bileşeni olan SkyCity ofis projesi 2 bloktan oluşmaktadır. İlk aşama olan 20 katlı B Blok hizmete girmiş olup, 23 katlı C Blok aşaması henüz başlamamıştır. Skycity'de B Blok 15,255 m2, 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 üzerinde, iki katta toplam 128 bağımsız birime ev sahipliği yapmaktadır. Ana kiracılar arasında 5M Migros, Tekzen, Çetinkaya, Flo, Ebebek ve Koton gibi markalar er almakta olup, merkezdeki eğlence alan ise Sanverdi Games Center'dır. Şehirdeki tek 5M Migros Sümer Park'ta yer almaktadır.

#### Bölge ve Lokasyon Analizi:

Proje alanı Sümer Park Alışveriş Merkezi Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi'nde yer almaktadır. Proje alanının yer aldığı Merkezefendi ilçesi ise Pamukkale ile birlikte Denizli ili merkez ilçeleri arasında yer almaktadır. İlçe ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır, bir ihracat ve sanayi ilçesidir. İlçede, tarım ve sanayi birbirine entegre olmuş durumdadır. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yılda 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 sıralarda gelmektedir.

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

Denizli Perakende Pazarı alışveriş caddeleri analizinde belirtildiği üzere Bayramyeri Bölgesi, Saltak Caddesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve devamında yer alan Çınar Meydanı ve çevresidir. Proje alanının yer aldığı bölge tarihi şehir merkezi olarak atfedilen Bayramyeri Bölgesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafede kalmaktadır. Şehrin ana ulaşım arterlerinden olan İzmir Bulvarı proje alanının yer aldığı bölge ile tarihi şehir merkezi arasında bir bariyer oluşturmaktadır ve şehir merkezindeki ticari hareketlilik ve yaya hareketi proje alanının içerisinde yer aldığı bölgeye yansımamaktadır. Öte yandan, İzmir Bulvarı her ne kadar şehirde yaşayanlar için bariyer oluştursa da outlet olarak planlanan projede şehirlerarası yolculuk yapan tüketicilerin kolaylıkla erişebileceği bir noktadır.

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

Proje Denizli ilinin merkez ilçelerinden olan Merkezefendi ilçesinde yer almaktadır. Merkezefendi ilçesi kişi başı yıllık EUR 4,768 satın alma gücüne sahipken, Denizli ortalaması EUR 5,197'dir. Proje alanının ölçeği ve lokasyon özelliklerine dayanılarak projeye yönelik talebin 5, 10 ve 20 dakikalık sürüş mesafesinden gelmesi beklenmektedir. Denizli ili özelinde 20 dakikalık sürüş mesafesi neredeyse tüm şehir merkezini kapsamaktadır. Bu bağlamda, 5, 10 ve 20 dakika sürüş mesafesine göre hesaplanmış nüfus ve satın alım gücü verilerine yer verilmiştir. Kapsama alanı analizi yapılırken sürüş mesafesi trafik dahil edilmeksizin hesaplanmaktadır. Bir sonraki sayfada yer alan haritada proje alanından itibaren sürüş mesafelerine göre kapsama alanının sosyo-ekonomik analizi verilmektedir.

Proje alanının kapsama alanını gösteren sürüş mesafesine göre yapılan analize göre ise 5 dakikalık sürüş mesafesini kapsayan alanda 40,715 kişi yaşamakta olup, bu alanda ortalama satın alım gücü Michael Bauer verilerine göre, EUR 4,892 ile Denizli ortalaması olan EUR 5,197'nin altında yer almaktadır.

Projenin kapsadığı 10 dakikalık sürüş mesafesinde ise 225,541 kişi yaşamakta olup, kişi başına düşen satın alma gücü EUR 4,901 olarak hesaplanmıştır. 10 dakikalık sürüş mesafesindeki satın alma gücü yine Denizli ortalamasının altındadır.

Projenin kapsadığı 20 dakikalık sürüş mesafesinde ise 329,785 kişi yaşamakta olup, kişi başına düşen satın alma gücü EUR 5,407 olarak hesaplanmıştır. Bu dilimde mevcut olan satın alma gücü, il ortalamasının üzerindedir. 20 dakika sürüş mesafesinde satın alma gücünün yükselmesinin sebebi şehrin gelişme konut alanları ve satın alma gücünün yüksek olduğu Çamlık bölgesinin 20 dakikalık sürüş mesafesi sınırları içerisinde yer almasıdır.

### **7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Hasılatı, Denizli'de bulunan Sümerpark AVM'ye ilişkin kira gelirleri, Sümerpark Evleri ve Skycity Ofis projesine ilişkin gayrimenkul satış gelirleri ve İstanbul'da bulunan 6.Vakıfhan binasının başka üçüncü bir kişiye kiralanmasından oluşan kira gelirinden oluşmaktadır.

<b>HASILAT (TL)</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>	<b>2017</b>	<b>%</b>
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	5.548.250	56,0%	24.323.685	84,0%	993.300	13,9%
Sümerpark AVM kira gelirleri	2.585.397	26,1%	3.190.742	11,0%	4.922.878	69,0%
Diğer kira gelirleri	1.767.590	17,9%	1.450.601	5,0%	1.223.083	17,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>9.901.237</b>	<b>100%</b>	<b>28.965.028</b>	<b>100%</b>	<b>7.139.261</b>	<b>100%</b>

### **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 işbu İzahname’nin 5’inci bölümünde belirtilen Şirket’in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket’e ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

**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. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:**

Yoktur.

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

Yoktur.

## **8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER**

**8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:**

Şirket Global Yatırım Holding Anonim Şirketi’nin bir iştirakidir. Global Yatırım Holding A.Ş. Grubu hakkında genel bilgiler aşağıda yer almaktadır.

### **Global Yatırım Holding A.Ş.**

Global Yatırım Holding (GYH) faaliyet gösterdiği alanlarda yatırımlarını çeşitlendiren, aktif yatırım stratejileriyle hisse değerini en üst düzeye taşıma odaklı bir yatırım holdingdir. Grup kuruluş yılı olan 1990 yılından bu yana gelişmekte olan sektörlerle ve geleneksel bankacılık dışı finansal hizmet sağlayıcı kurumlara yönelik ilgisiyle, dinamik bir yatırım aracına dönüşmüştür. Mevcut varlık portföyü, ilk hamle avantajlarıyla büyüme potansiyeli yüksek sektörler arasında yer alan ticari ve kruvaziyer liman işletmeciliği, elektrik üretimi, sıkıştırılmış doğalgaz satış ve dağıtımı, madencilik, gayrimenkul ve finansal hizmetleri içermektedir.

Ana hissedarı CENTRICUS HOLDINGS MALTA LIMITED (%31,25) ve Mehmet Kutman (%27,09) olan Global Yatırım Holding A.Ş.’nin hisseleri Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazarda GLYHO kodu ile işlem görmektedir. Global Yatırım Holding A.Ş. bünyesinde yer alan iştirakler:

<b>Ticaret Unvanı</b>	<b>Şirketin Faaliyet Konusu</b>	<b>Şirketin Sermayedeki Payı (%)</b>	<b>Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği</b>
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Liman yatırımları	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Ege Liman	Liman İşletmeciliği	43,53	Bağlı Ortaklıklar

İşletmeleri A.Ş.			
Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Liman İşletmeciliği	36,02	Bağlı Ortaklıklar
Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Liman İşletmeciliği	60,03	Bağlı Ortaklıklar
Port of Adria JSC-Bar (Bar Limanı)	Liman İşletmeciliği	37,93	Bağlı Ortaklıklar
Cruceros Malaga, SA ("Malaga Port")	Liman İşletmeciliği	29,78	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Holding B.V.	Liman yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Holding Plc	Liman yatırımları	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Europe B.V ("Global BV")	Liman yatırımları	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Melita Ltd.	Liman yatırımları	60,03	Bağlı Ortaklıklar
Perquisite Holdings Ltd. ("Perquisite")	Liman yatırımları	60,03	Bağlı Ortaklıklar
Valetta Cruise Port PLC ("VCP")	Liman İşletmeciliği	33,38	Bağlı Ortaklıklar
Creuers del Port de Barcelona, S.A. ("Creuers")	Liman İşletmeciliği	37,22	Bağlı Ortaklıklar
Barcelona Port Investments, S.L ("BPI")	Liman İşletmeciliği	37,22	Bağlı Ortaklıklar
Port Operation Holding S.r.l	Liman İşletmeciliği	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Ravenna Terminal Passeggeri S.r.l.	Liman İşletmeciliği	32,24	Bağlı Ortaklıklar
Cagliari Cruise Port S.r.l.	Liman İşletmeciliği	42,57	Bağlı Ortaklıklar
Catania Terminali Passeggeri S.r.l.	Liman İşletmeciliği	37,34	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Netherlands B.V.	Liman yatırımları	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Zadar International	Liman İşletmeciliği	60,04	Bağlı Ortaklıklar



Ports Operations d.o.o.			
Global Depolama A.Ş.	Depolama	60,03	Bağlı Ortaklıklar
Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Tres Enerji Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Elektrik Üretimi	95,83	Bağlı Ortaklıklar
Mavibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Mavibayrak Doğu Enerji Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Doğal Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Consus Energy Europe BV	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Africa Power Investments	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Glowi Energy Investments Limited	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Glozania Energy Investments Limited	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Barsolar D.O.O.	Elektrik Üretimi	51	Bağlı Ortaklıklar
Evergas Doğalgaz İthalat ve Tic. A.Ş.	Doğalgaz Satışı	100	Bağlı Ortaklıklar
Doğaldan Enerji Ürt. A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Ra Güneş Enerjisi Üretim San. ve Tic. A.Ş.	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Biyotek Enerji Üretim A.Ş.	Enerji Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Naturelgaz Sanayi ve Tic. A.Ş.	Sıkıştırılmış Doğalgaz Satışı	95,5	Bağlı Ortaklıklar
Naturel Doğal Gaz	Gazlı Yakıtlar	100	Bağlı Ortaklıklar

Yatırımları A.Ş.	Ticareti		
Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Maden İşletmeciliği	97,69	Bağlı Ortaklıklar
Tenera Enerji Tic. A.Ş.	Elektrik ve Doğalgaz Ticareti	100	Bağlı Ortaklıklar
Edusa 1 Enerji Sanayi ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
KNY Enerji Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Edusa Atık Bertaraf Geri Kazanım ve Depolama San. ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Dağören Enerji A.Ş.	Elektrik Üretimi	70	Bağlı Ortaklıklar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımlar	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımlar	100	Bağlı Ortaklıklar
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımlar	39,57	Bağlı Ortaklıklar
Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımlar	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti	77,43	Bağlı Ortaklıklar
Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.	Portföy Yönetimi	77,43	Bağlı Ortaklıklar
Actus Portföy Yönetimi A.Ş.	Portföy Yönetimi	80	Bağlı Ortaklıklar
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigorta Acenteliği	100	Bağlı Ortaklıklar
Ege Global Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	Maden Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar
Salıpazarı İnşaat Taahhüt Bina Yönetim ve Servis	İnşaat Yatırımları	100	Bağlı Ortaklıklar

Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.			
Güney Madencilik İşletmeleri A.Ş.	Maden İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklıklar
Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklıklar
Tora Yayıncılık A.Ş.	Yayıncılık	100	Bağlı Ortaklıklar
Global Enerji Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Sem Yayıncılık A.Ş.	Yayıncılık	65	Bağlı Ortaklıklar
Maya Turizm Ltd.	Turizm Yatırımları	69,79	Bağlı Ortaklıklar
Galata Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.	Elektrik Üretimi	100	Bağlı Ortaklıklar
Randa Denizcilik San. ve Tic. Ltd. Şti.	Deniz Araç Gereci Ticareti	60,03	Bağlı Ortaklıklar
Adonia Shipping Limited	Gemi İşletmeciliği	99,93	Bağlı Ortaklıklar
Travel Shopping Limited	Turizm İşletmeciliği	30,04	Bağlı Ortaklıklar
Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği	58,84	Bağlı Ortaklıklar
Global Ports Mediterranean S.L.	Turizm İşletmeciliği	60,04	Bağlı Ortaklıklar
Vinte Nova	Finansal Yatırımlar	99,93	Bağlı Ortaklıklar
Global Financial Products Ltd.	Finansal Yatırımlar	100	Bağlı Ortaklıklar
Vespa Enterprises (Malta) Ltd.	Turizm Yatırımları	99,93	Bağlı Ortaklıklar
Aristaeus Limited	Finansal Yatırımlar	100	Bağlı Ortaklıklar
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Gıda İşletmeciliği	100	Bağlı Ortaklıklar
Rainbow Tech Ventutres Limited	Finansal Yatırımlar	100	
Rainbow Holdings Worldwide	Finansal Yatırımlar	100	

Limited			
---------	--	--	--

## 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 itibariyle 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 varlıkları kalemleri arasında yer alan Sümerpark Avm, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Diğer maddi duran varlıklar alışveriş merkezi ve idari binalar için alınan demirbaşlardan oluşmaktadır. Varlıkların aktife giriş tarihleri dkkate alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Sümerpark AVM	2011	Kir Al: 35.836 m2	Sümerpark		Yatırım amaçlı/kira geliri		Sözleşmelerdeki dönemler itibarıyla	2019 kira geliri 2.585.397 TL

9.1.2. İhraççının 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.İş Bankası	Proje Finansmanı	03/05/2013	35.000.000 TL

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

<b>Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi</b>					
<b>Maddi Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Edinme Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu</b>	<b>Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)</b>	<b>MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)</b>
Sümerpark AVM	2011	106.145.000	25 Aralık 2019, 2019/5689	Yatırım Amaçlı	295.000 TL

**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:**

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı 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:**

6.Vakıfhan binasının 2019 yılı değerleme raporuna göre takdir edilen değeri 126.750 TL`dir. Raporun ekspertiz tarihi 26 Aralık 2019, rapor numarası 2019/5538`dir.

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

Yoktur

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

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

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>17.616.584</b>	<b>24.425.230</b>	<b>24.425.230</b>
Nakit ve nakit benzerleri	205.485	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Diğer alacaklar	32.106	100.817	17.490
Stoklar	15.513.383	20.546.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	203.772	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	30.885	320.332	488.322
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>110.392.714</b>	<b>110.782.750</b>	<b>121.195.012</b>
Diğer alacaklar	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	6.089	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	112	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	76.756	173.547	692.466
Diğer duran varlıklar	2.052.752	1.750.464	4.112.094
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>128.009.298</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>

**Varlıklar:**

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre; toplam varlıkları/yükümlülüklerinin 2018 senesinde bir önceki yıla göre %18,8 ; 2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %5,3 , 2017 senesine göre ise %22,9 oranında azalmıştır.

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

Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi Şirket'in Denizli ilindeki Ofis ( Sky City) ve Konut (Sümerpark 3. Blok Evleri) projelerinden oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, Sky City ofis projesinin tamamlanarak, satış vaadi sözleşmesi kapsamında hak sahiplerine teslim edilmesi nedeni ile oluşmuştur.

Yine Denizli ilindeki AVM yatırımı (Sümerpark AVM) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olup 2019 yılı itibarıyla şirketin toplam aktif büyüklüğünün %83'ünü oluşturmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in değeri Sümerpark AVM'nin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin gelir indirgeme yöntemine göre tespit ettiği değerdir.

Duran varlıklar içerisinde yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in %50 iştiraki olduğu Kıbrıs Magosa'da yer alan arazi üzerindeki projeye ilişkin olarak oluşmuştur. Projenin faaliyete geçememesi nedeni ile kaynaklanan zararlar, finansal tablolarda özkaynak yönetimi ile muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar, Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket iştiraki Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır. SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.13- E.1609 sayılı yazısına istinaden Maya'dan olan alacak 28 Aralık 2018 tarihinde tahsil edilmiştir. Bu nedenle sonraki yıllarda diğer alacak kaleminde düşüş yaşanmıştır.

	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2017
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>42.335.289</b>	<b>11.119.514</b>	<b>47.620.293</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.424.710	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	1.938.213	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	143.073	128.210	139.128
Diğer borçlar	33.956.867	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	403.213	359.290	290.847
Ertelenmiş gelirler	446.593	2.155.765	28.142.876
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.620	16.177	8.607
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.704.588</b>	<b>33.897.608</b>	<b>19.237.386</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	3.446.704	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar	--	26.423.843	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	257.884	211.812	200.402
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>81.969.421</b>	<b>90.190.858</b>	<b>99.230.674</b>
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	117.345	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-77.265	-57.988	18.856
Geçmiş yıllar zararları	-31.638.006	-22.675.034	32.373.847
Net dönem zararı	-8.202.160	-8.962.972	-55.048.881
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>128.009.298</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>

### **Yükümlülükler:**

Şirket'in finansal yükümlükleri ağırlıklı olarak proje finansmanı amacı ile kullandığı finansal borçlardan, ticari borçlarından ve ilişkili taraflara olan borçlarından oluşmaktadır. Toplam yükümlükler içinde kısa vadeli yükümlülüklerin payı sırasıyla %92, %25 ve %71 olarak gerçekleşmiştir.

2017, 2018 ve 2019 yıllarında Toplam kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin oranı sırasıyla; %29, %8 ve %33 olarak gerçekleşmiş, uzun vadeli yükümlülüklerin oranı ise sırasıyla %12, %25 ve %3 olarak gerçekleşmiştir.

2019 senesinde toplam şirket yükümlülüklerinin %27'sini oluşturan diğer borçların 33.8 milyon TL'lik kısmı şirketin ana ortağına olan borçlardan oluşmaktadır.

### **Özkaynaklar**

Şirket'in özkaynaklar kalemi 2018 senesinde bir önceki yıla göre %9,1 ;2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %9,1, 2017 senesine göre ise %17,4 oranında azalmıştır. Azalışta geçmiş yıl



zararları rakamları etkili olmuştur. Geçmiş yıl zararları 2019 senesinde 31,6 milyon TL, 2018 senesinde 22,7 milyon TL, 2017 senesinde 32,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

### Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,42	2,20	0,94
Likit Oran ((Dönen varlıklar - Stoklar)/(Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,05	0,35	0,08
Toplam Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,11	0,16	0,29
Kaldıraç Oranı (Toplam Borçlar / Varlıklar)	35%	31%	23%

Şirket'in cari oranının 2019 senesinde azalmasının nedeni önceki senelerde uzun vadeli diğer borçlar içerisinde gösterilen Arduş Gayrimenkul Yatırımlara A.Ş. ye olan borcun 2019 senesinde kısa vadeli borçlar sınıflandırılmasıdır.

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 31.12.2019 itibarıyla şirket %35 oranında yabancı kaynaklardan finanse edilmektedir.

## 10.2. Faaliyet Sonuçları

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

	Bağımsız denetimden geçmiş 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
Hasılat	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların Maliyeti	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.417.007)
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.163.322</b>	<b>5.305.824</b>	<b>4.722.254</b>
Genel Yönetim Giderleri	(3.005.077)	(3.061.267)	(3.169.911)
Pazarlama Giderleri	(243.797)	(483.916)	(236.708)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	453.091	225.374	31.464
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(295.000)	(3.182.100)	(50.355.900)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>(927.461)</b>	<b>(1.196.085)</b>	<b>(49.008.801)</b>
Finansman Gelirleri	32.472	664.888	389.155
Finansman Giderleri	(6.708.803)	(7.533.346)	(5.283.352)
<b>Dönem Zararı</b>	<b>(8.202.160)</b>	<b>(8.962.972)</b>	<b>(55.048.881)</b>
<b>Pay Başına Kazanç/Kayıp</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(0,62)</b>

Şirket'in gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kiralama gelirleri, satış amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri ve 6.Vakıfhan binasının üçüncü bir şahısa kiralanmasından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Hasıllattaki değişim, satış amaçlı gayrimenkullerin elde edilen gelirlerdeki değişimden kaynaklanmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler, yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme raporlarına göre oluşan değer azalıştan oluşmaktadır. Finansman gelirlerindeki azalışın nedeni, 2019 senesi içinde Maya`dan olan alacağın kapanması nedeni ile faiz gelirlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler, yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme tespitlerine göre oluşan değer azalıştan oluşmaktadır.

Finansman gelirlerindeki azalışın nedeni, 2019 senesi içinde Maya`dan olan alacağın kapanması nedeni ile faiz gelirlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

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

Şirket`in 2018 senesi içinde satış amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği geliri 24.323.685 TL`dir. 2019 senesinde 5.548.250 TL, 2017 senesinde ise 993.300 TL olarak gerçekleşmiştir. Skycity ofis binasının inşaatının tamamlanması ile ofisler sahiplerine teslim edilmeye başlanmıştır. Bu nedenle 2018 senesi içinde ofis satış gelirin e bağlı olarak hasılat yüksek gerçekleşmiştir.

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

İhraçcının faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar aşağıda belirtilmiştir:

- Yerel ve küresel piyasalardaki gelişmelere bağlı olarak yaşanan ekonomik dalgalanmalar
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumlu ve olumsuz gelişmeler
- Makroekonomik risk faktörleri

### **10.3. Borçluluk Durumu**

	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019 (Tutar TL)</b>
<b>Borçluluk Durumu</b>	
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>42.335.289</b>
Teminatlı	5.424.710
Teminatsız	36.910.579
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>3.704.588</b>
Teminatlı	3.446.704
Teminatsız	257.884
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlükler Toplamı</b>	<b>46.039.877</b>
<b>Özkaynaklar</b>	81.969.421
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	89.100.000
Yasal Yedekler	1.187.526
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>128.009.298</b>

**Net Borçluluk Durumu**

A.Nakit	3.190
B.Nakit Benzerleri	202.294
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D.Likidite (A+B+C)	205.484
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	4.972.967
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	451.743
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.424.710
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	5.219.226
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.446.704
L.Tahviller	0
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	3.446.704
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	8.665.930

**11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI****11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:**

Şirket, satış gelirleri dışında fon yaratamamaktadır. Bu kapsamda ihtiyaç duyduğu fonu ana ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'den ya da finans kuruluşlarından sağlamaktadır. Şirket'in 2019, 2018 ve 2017 yılları itibarıyla finans kuruluşlarına ve ilişkili taraflara boçlarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

**31 Aralık 2019**

	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	4.180.727
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	4.238.944
				<b>8.419.671</b>

**31 Aralık 2018**

	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	7.078.759
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	5.711.331
				<b>12.790.090</b>

**31 Aralık 2017**

	<b>Para birimi</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>faiz</b>	<b>Vade</b>	<b>Defter değeri</b>
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5		2021	9.784.328
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5		2021	6.901.022
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95		2018	10.324.120

<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Ardus Gayrimenkul	401.363	103.383	221.585
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	167634	--
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	--	2.328
<b>Toplam</b>	<b>401.363</b>	<b>271.017</b>	<b>223.913</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Ardus Gayrimenkul	33.813.091	26.423.843	7.069.876

### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket, bedelli sermaye arttırımından sağlayacağı nakti, net işletme sermayesi ihtiyacının finansmanında kullanacaktır.

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	561.663	8.619.450	5.156.732
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan nakit akışlar	--	--	-15.311
Finansman faaliyetlerden nakit akışlar	-559.403	-8.989.144	-5.933.440
<b>Nakit benzerlerindeki net nakit artış/azalış</b>	<b>2.260</b>	<b>-369.694</b>	<b>-852.019</b>
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	132.164	501.858	1.353.877
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>134.424</b>	<b>132.164</b>	<b>501.858</b>

### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

İhraççının, borçlanma ihtiyacı ve fon durumu hakkında bilgi yer alacaktır.

### 11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in net işletme sermayesi ihtiyacı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Şirketin net işletme sermayesi ihtiyacının bedelli sermaye arttırımı ve faaliyetlerinden sağlayacağı nakit ile karşılanması planlanmaktadır.

<b>TL</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
A. Dönen Varlıklar	17.616.584	24.425.230	44.893.341
B. Kısa Vadeli Yükümlülükler	42.335.289	11.119.514	47.620.293
<b>C. Net İşletme Sermayesi (A-B)</b>	<b>(24.718.705)</b>	<b>13.305.716</b>	<b>(2.726.952)</b>

**11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR**

**12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **13. EĞİLİM BİLGİLERİ**

**13.1. 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 değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış göstereceği özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptıkları indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yapmışlardır. Sektörün 2020 yılında 2019'a göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenmektedir.

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 maliye ve para politikası önlemlerini hızlı 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..

**13.2. İhracçının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:**

İzahname'de risklere ilişkin bilgiler ve risk faktörleri bölümünde belirtilenler dışında şirketi etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

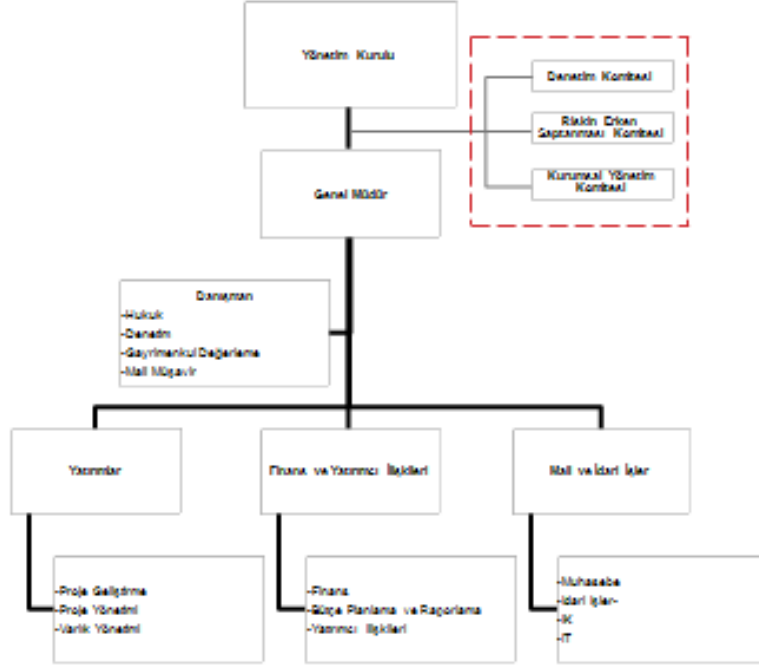
## **14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

Yoktur.

## **15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER**

**15.1. İhracçının genel organizasyon şeması:**

## ORGANİZASYON ŞEMASI



### 15.2. İdari yapı:

#### 15.2.1. 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)	(%)
Ayşegül Bensele	Yönetim Kurulu Başkanı	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	09/05/2019'dan itibaren bir yıl	-	-
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	09/05/2019'dan itibaren bir yıl	-	-
M.Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl	-	-
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl	-	-

Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl	-	-
-------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	---------------------------------	---	---

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Ad Soyad	Şirket	Unvan
Ayşegül Bense	Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Depolama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Mavibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Maya Turizm Ltd.	Direktör
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Salıpazarı İnşaat, Taahhüt, Bina Yönetim ve Servis Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Evergas Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Ports Holding Plc	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ege Liman İşletmeleri Anonim Şirketi bilgi yok	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi
	Valetta Cruise Port plc	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Ports Melita Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi
Creuers del Port de Barcelona, S.A.	Yönetim Kurulu Üyesi	
Barcelona Port Investments, S.L.	Yönetim Kurulu Üyesi	
Cruceros Malaga S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	

	GPH Americas Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi
	GPH (Bahamas) Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Serdar Kırmaz	Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Dağören Enerji A.Ş./Özarsu Elektrik Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ( başkan Vekili)
	Galata Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Mavibayrak Doğu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Mavibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurul Başkan Vekili
	Ra Güneş Enerjisi Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Edusa1 Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Doğaldan Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Edusa Atık Bertaraf Geri Kazanım ve Depolama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Biyotek Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	KNY Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Consus Energy Europe B.V.	Yönetici Müdür
	Global Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi



M.Kerem Eser	Ege Global Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurul Başkan Vekili

Oğuz Satıcı	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Tekstil İplik Örme San.Tic.AŞ	Ortaklık
	Polaris dış yatırımlar AŞ	Ortaklık
	Polaris tekstil san.tic. AŞ	Ortaklık

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ayşegül Bensele	Yönetim Kurulu Başkanı	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	-	-
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-
M.Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Fatma Gül Çevik	Genel Müdürü	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Genel Müdür	-	-
Hale Karlıdağ	Muhasebe Müdürü	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Muhasebe Müdürü	-	-

### 15.2.3. 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:

Yoktur.

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

#### **Ayşegül BENSEL**

##### **Yönetim Kurulu Başkanı**

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bensele; Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketi'nde Genel Müdür olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

#### **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 Finart Danışmanlık Şirketinde şirket sahibi olarak, 1999-2005 tarihleri arasında STFA 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.

#### **Kerem ESER**

##### **Yönetim Kurulu Üyesi**

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi M. Kerem Eser; Ortadoğu Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Boğaziçi Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Coopers & Lybrand Türkiye'de başlamıştır. Global Yatırım Holding bünyesine katılmadan önce Avusturalya Borsasında işlem görmekte olan PEMI ham petrol araştırma ve üretim şirketinde Finans Direktörü olarak görev yapmış olup, 2007 yılından bu yana Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır. Eser, serbest muhasebeci mali müşavir ünvanına (SMMM) sahiptir.

#### **Oğuz SATICI**

##### **Yönetim Kurulu Üyesi**

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı; Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine tekstil sektöründe faaliyet gösteren aile şirketinde başlayan Oğuz Satıcı 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 Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur.

1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği ve Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır.

Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

## **Faruk Rüyal Ergül**

### **Yönetim Kurulu Üyesi**

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Faruk Rüyal Ergül; 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünden Lisans diplomasını almıştır. Master ve Doktora çalışmalarını New York Üniversitesi Tandon School of Engineering'de sırasıyla 1968 ve 1971 yıllarında tamamlamıştır. 1973 yılında ODTÜ 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, TTGV gibi kuruluşlara danışmanlık hizmetleri vermiştir. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayını bulunmaktadır. Elektrik Mühendisleri Odası ve IEEE, Spie, OSA derneklerine üyeliği bulunmaktadır.

**15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

Ad Soyad	Şirket	Unvan
	<a href="#">Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.</a>	<a href="#">Yönetim Kurulu Başkanı</a>
	<a href="#">Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.</a>	<a href="#">Yönetim Kurulu Başkanı</a>
	<a href="#">Global Depolama A.Ş.</a>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	<a href="#">Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.</a>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	<a href="#">Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.</a>	Yönetim Kurulu Başkanı
	<a href="#">Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.</a>	Yönetim Kurulu Üyesi
	<a href="#">Global Yatırım Holding A.Ş.</a>	Yönetim Kurulu Üyesi

	İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Maya Turizm Ltd.	Direktör
Ayşegül Bensef	Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Salıpazarı İnşaat, Taahhüt, Bina Yönetim ve Servis Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tres Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Evergas Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Ports Holding Plc	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ege Liman İşletmeleri Anonim Şirketi bilgi yok	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi
	Valetta Cruise Port plc	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Ports Melita Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi
	Creuers del Port de Barcelona, S.A.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Barcelona Port Investments, S.L.	Yönetim Kurulu Üyesi
Cruceros Malaga S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	
GPH Americas Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	
GPH (Bahamas) Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi	

	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
--	-----------------------------------	------------------------------

Serdar Kırmaz	Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Dağören Enerji A.Ş./Özarsu Elektrik Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ( başkan Vekili)
	Galata Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Başkan
	Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
		Yönetim Kurulu Başkan
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurul Başkan Vekili
	Ra Güneş Enerjisi Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	<b>Sümerpark</b>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Edusa1 Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	<b>Ardus</b>	Yönetim Kurulu Üyesi
	Doğaldan Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	KNY Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Consus Energy Europe B.V.	Yönetici Müdür	

	Global Liman İşletmeleri AŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi

M.Kerem Eser	Ege Global Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurul Başkan Vekili

Oğuz Satıcı	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız
	Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Teksfil İplik Örne San.Tic.AŞ	Ortaklık
	Polaris dış yatırımlar AŞ	Ortaklık

	Polaris tekstil san.tic. AŞ	Ortaklık
--	-----------------------------	----------

**15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:**

Yoktur.

**15.6. 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.

**15.7. 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.

**15.8. 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 son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**15.9. 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.

**15.9.1. 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.

**15.9.2. 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.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle 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	31/12/2018	31/12/2017
Üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatler (TL)	514.343	467.619	469.799

16.2. 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:

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, azami 6.379 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

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

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. 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
Ayşegül Bense	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	09/05/2019'dan itibaren bir yıl
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	09/05/2019'dan itibaren bir yıl
M.Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi	09/05/2019'dan itibaren bir yıl



Fatma Gül Çevik	Genel Müdür	
Hale Karlıdağ	Muhasebe Müdürü	

**17.2. 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.

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

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

### **Denetim Komitesi**

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

### **Komite Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Niteliği</b>
Faruk Rüyal Ergül	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	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**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Niteliği</b>
Faruk Rüyal Ergül	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

### **Komite Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Niteliği</b>
Faruk Rüyal Ergül	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
M.Kerem Eser	Üye	İcrada görevli olmayan ve bağımsız olmayan
Mukaddes Türkalp	Üye	Bağımsız

#### **17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olanlara uyum sağlamıştır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet adresinden ulaşılabilir.

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

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

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelerle ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine 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 kamuyu 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;

Mukaddes Türkalp - İş Geliştirme Müdürü- 0212 2434450 – [mukaddest@peragyo.com](mailto:mukaddest@peragyo.com)

Hale Karlıdağ - Muhasebe Müdürü – 0212 2434450 – [halek@peragyo.com](mailto:halek@peragyo.com)

### **18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER**

**18.1. 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 İle Çalışan Personel Sayısı	31.12.2019 (Yılsonu)	31.12.2018 (Yılsonu)	31.12.2017 (Yılsonu)	30.06.2020 (Ara Dönem)
		13	15	19

## 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

### 18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. 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:<sup>1</sup>

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	../06.2020.../.../..		../06.2020.../.../..	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
ARDUS GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	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
<b>TOPLAM</b>	89.100.000	100	89.100.000	100

<b>Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>				
<b>Ortağın;</b>	<b>Sermaye Payı / Oy Hakkı</b>			
<b>Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>06/2020 / /</b> (TL)	<b>(%)</b>	<b>06/2020 / /</b> (TL)	<b>(%)</b>
Global Yatırım Holding Anonim Şirketi	5.500.435,31	6,17	5.500.435,31	6,17

**19.2. 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 payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

**19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:**

<b>Grubu</b>	<b>Nama/ Hamiline Olduğu</b>	<b>İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)</b>	<b>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</b>	<b>Toplam (TL)</b>	<b>Sermayeye Oranı (%)</b>
-	Hamiline	-	0,01	89.100.000	100
			<b>TOPLAM</b>	89.100.000	100

Borsada işlem gören Şirket hissesi için 1 Lot = 100 adet pay

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER**

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

Şirketin ana ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'dir. Arduş Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı bağılı ortaklıkları, iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

***İlişkili taraflardan alacak ve borçlar***

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

	31/12/2019		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2018		31/12/2017		31/12/2017		Ertelenmiş Gelir
	Ticari		Diğer		Ticari		Diğer		Ticari		Diğer		
	Alacak	Borç	Alacak	Borç	Alacak	Borç	Alacak	Borç	Alacak	Borç	Alacak	Borç	
Ardus Gayrimenkul	--	401.363	--	33.813.091	--	103.383	--	26.423.843	--	--	--	7.069.876	--
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	--	167.634	--	--	--	221.585	--	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	--	--	--	--	214.445	--	--	--	60.590	--	--	--	--
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.328	--	--	--
Maya	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.884.085	--	--
Global Holding	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10.297.010

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

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

Diğer alacaklar, Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır.

Tenera Enerji ve Ticaret A.Ş.'ye olan ticari borçlar, Şirket'in portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır.

Ertelenmiş gelirler, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

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

***İlişkili taraf işlemleri***

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
<b><i>Kira geliri</i></b>			
Sümerpark Gıda	17.386	22.585	24.424

İşletmeciliği A.Ş			
<b>Faiz geliri</b>			
Maya	--	614.664	353.244
<b>Diğer gelir</b>			
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	28.507	30.494	3.705
<b>Elektrik Giderleri</b>			
Tenera Enerji Ticaret A.Ş	--	547.070	1.150.608
<b>Sigorta giderleri</b>			
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	170.013	266.099	316.991
<b>Kira giderleri</b>			
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş	--	28.301	25.317
Rihtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	41.400	31.973	--
Global Holding			24.933
<b>Faiz gideri</b>			
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş	3.950.143	3.620.784	--
Global Holding	--	--	692.867
Global Menkul Değerler AŞ	--	--	11.294
<b>Diğer giderler</b>			
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş	32.988	27.339	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	--	2.829	6.071
Global Menkul Değerler AŞ	--	--	7.553

## 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
İlişkili Taraflardan Elde edilen Kira Gelirleri	17.386	22.585	24.424
Hasılat	9.901.237	28.965.028	7.139.261
<b>İlişkili Taraflardan Elde edilen Kira Gelirlerinin Hasılat Oranı</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,34%</b>

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 89.100.000 TL'dir.

Şirket'in sermayesi her biri 1,00 Kuruş nominal değerli paylara bölünmüştür, esas sözleşme uyarınca herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

Tüm paylar hamiline yazılıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir.

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

Dönem	Sermaye	Fiili Dolaşım	
		Pay Tutarı	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%

Finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmemiştir.

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

Yoktur.

**21.5. 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.

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

Yoktur.

**21.7. 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.

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

Yoktur.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın payları, “PEGYO” işlem koduyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda işlem görmektedir. Şirketin fiili dolaşımdaki pay oranı % 83,15'dir.

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

Yoktur.

**21.11. 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 tavanı dahilinde sermaye artırımını hariç, Esas Sözleşme değişiklikleri Genel Kurul kararı ile yapılmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge, Şirket'in 15.07.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş ve Ticaret Sicili Gazetesi'nin 23.08.2013 tarih ve 8390 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

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

**21.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı 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.

**21.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:**

Şirket esas sözleşmesinin 12'nci maddesi uyarınca; şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, 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 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması 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 toplanacak Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu üyeleri, 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 tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirket'in internet sitesinde derhal duyurulur. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

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 kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı 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 kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına makul ve ayrıntılı red gerekçesini yazarak imzalar ve Şirket denetçilerine iletir. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri, şirketin web sayfasında kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler. Şirket, Ticaret şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantıya katılmayan, ancak görüşlerini yazılı olarak bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak, vekil tayin etmek suretiyle veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu üyelerinden biri müzakere isteğinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararlarını, içlerinden birinin belirli bir hususa dair yaptığı teklife diğerlerinin yazılı onayları alınmak suretiyle de

verebilir. Bu şekilde alınacak kararlar, yukarıda belirtilen şekilde ve sayıda yönetim kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak sureti ile verilebilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması, bu yolla karar alınabilmesi için bir geçerlilik Şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

**21.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**21.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Yoktur.

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

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili madde hükümleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel Kurullarda gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurul'un görüşülmesini ve ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 inci maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, asgari unsurları Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Genel kurul toplantıları, şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun 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 Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile de yapılır. Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun "Elektronik Ortamda Kurullar" düzenlemesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç

için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Ortaklık'ın gerek olağan ve gerekse olağanüstü Genel Kurul toplantılarında, yürürlükteki mevzuata göre gerekli olması halinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi hazır bulunacaktır.

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

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri, Türk Ticaret Kanununun "Oy Hakkı" başlıklı düzenlemesi uyarınca, sahip oldukları paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak oy kullanırlar. Genel Kurulda oy kullanılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemelerine uyulur. Kural olarak oylar el kaldırma usulü ile verilecek olup, divan başkanının çeşitli sebepler ile gizli oy kullanılması yönünde karar vermesi de mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerinin seçimlerinde, pay sahipleri veya temsilcilerinin oylarını bölerek farklı adaylar için kullanmaları mümkündür

#### **21.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

#### **21.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirketin Esas Sözleşmesinin 8'inci maddesi uyarınca; Halka arzdan önce şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu kapsamdaki pay devirlerinde, şirkette pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. imtiyazsız 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. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Bu hususta, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur.

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

Yoktur.

## 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 23.1. İhraççının kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirketin kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan finansal tabloları ve bağımsız denetim raporlarına [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) adresinden ve şirketin kurumsal internet sitesinden ([www.peragyo.com](http://www.peragyo.com)) adresinden ulaşılabilir. 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları KAP'ta sırasıyla 28.02.2010, 01.03.2019 ve 1 Mart 2018 tarihlerinde yayımlanmıştır.

### 23.2. 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 Kuruluşunun Ünvanı	Denetim Ticaret	Bağımsız Kuruluşunun Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Denetim Ortak Adı	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Muhasebeci	Ruşen Fikret Selamet		Olumlu
31.12.2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Muhasebeci	Ruşen Fikret Selamet		Olumlu
31.12.2017	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Mali	Özkan Yıldırım		Olumlu

### 23.3. 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:

Yoktur.

### 23.4 Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

### 23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

**23.6. 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 almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

İhraççının esas sözleşmesi ve kamuya açıklanan diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ve bu konudaki sınırlamaları ile ilgili politikalarının açıklaması ile izahnamede yer alması gereken yıllık finansal tablo dönemlerine ilişkin kar dağıtım konusunda almış olduğu kararların; hisse başına düşen kar payı tutarının (hisse sayısının değişmesi halinde karşılaştırılabilir olması için düzeltilmiş olarak) açıklamasına yer verilecektir. Aynı zamanda, Kurul tarafından belirlenen formatlara uygun olarak hazırlanan söz konusu dönemlere ilişkin kar dağıtım tablolarına da yer verilecektir.

**23.7. 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:**

<b>İHRAÇÇININ TARAF OLDUĞU DAVALAR VE TAKİPLER</b>	
<b>İHRAÇÇI TARAFINDAN AÇILMIŞ DAVALAR VE YAPILAN TAKİPLER</b>	
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 E. (Eski Esası 2012/32 E.)
Konusu	Markanın hükümsüzlüğü, Davalı'nın ikame ettiği markaya tecavüz davasına karşılık olarak ikame edilmiştir.
Risk Tutarı	-
Gelinen Aşama	<p>İşbu dava, davalı şirket tarafından ikame edilen markaya tecavüz davasına karşılık olarak ikame edilmiştir. Davanın Mustafa Karagöz tarafından ikame edilen dava içinde karşı dava olarak açılmaması bunun yerine İstanbul'da ayrı bir dava açılması yoluna gidilirken Şirket tarafından Denizli'de sunulan yetki itirazının reddi halinde her iki dosyanın da Denizli'de kalmasına engel olunması amaçlanmıştır.</p> <p>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.</p> <p>İlk derece mahkemesinin kararı hakkında, davanın yetkisiz mahkemede açılmış olması gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. Yargıtay ilamına 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</p>

	2008/15284 numaralı ‘‘Sümerpark’’ ibareli markasının hükümsüzlüğüne ve sicilden terkinine karar verilmiştir. Gerekçeli karar taraflara tebliğ edilmiş olup, karar davalı tarafından temyiz edilmiş ve Şirket tarafından temyize cevap verilmiştir. Dosya Yargıtay'dadır. Yargıtay 11. HD'nin 2017/4830 E-2019/1506 K. sayılı ilamı ile bozma kararı verilmiş olup Şirket tarafından karar düzeltme kanun yoluna başvurulmuştur. Dosya Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin 2019/2844 Esas sayılı dosyası ile incelemededir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	1- Hüseyin Burak Caner 2- Süleyman Caner
Mahkeme Dosya No	İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi 2014/120 E
Konusu	Davalılar tarafından icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle 34.529,27 TL ve faizler için itirazın iptali davası açılmıştır
Risk Tutarı	34.529,27 TL ve faizler
Gelinen Aşama	Davalılar tarafından icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle 34.529,27 TL ve faizler için dava açılmıştır. 10.03.2015 tarihli duruşmada dosyanın bilirkişiye tevdiine karar verilmiştir. Mahkeme, 12.04.2016 tarihli duruşmada itirazların değerlendirilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiş olup, dosyayı bilirkişiye tevdi etmiştir. Gelen ek bilirkişi raporuna Şirket tarafından itiraz edilmiştir. 17.01.2017 tarihli duruşmada, Şirket vekilinin itirazları doğrultuda dosyanın yeni bir bilirkişiye tevdiine, masrafının davacı tarafça ödenmesine ve raporun gelince taraflara tebliğine karar verilmiştir. 20.04.2017 tarihli duruşmada davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir. İşbu karar ile borçluların itirazının kısmen iptaline, takibin 27.337,41 TL asıl alacak, 1.316,92 TL işlemiş faiz olmak üzere toplam 28.654,33 TL üzerinden devamına, asıl alacağa takip tarihinden itibaren avans faizi uygulanmasına, davalıların asıl alacağının yargılama gerektirmesi nedeni ile icra inkâr tazminatının reddine karar verilmiş olup, dava karara çıkmış, gerekçeli karar tebliğ edilmiştir. Karara karşı istinaf kanun yoluna müracaat edilmiştir. Dosya, Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 2018/1348 Esas sayısı ile istinaf incelemesindedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Kosan Kozmetik
Mahkeme Dosya No	İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/230 E. (Eski esası:2014/128 E.)
Konusu	Davalılar tarafından icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle 55.560,76 TL

	ve faizler için itirazın iptali davası açılmıştır
Risk Tutarı	55.560,76 TL ve faizler
Gelinen Aşama	<p>55.560,76 TL ve faizler için dava açılmıştır.</p> <p>Bilirkişi raporunda Şirket'in 30.271,50-TL'lik cezai şart talebi haklı bulunmuş ancak kalan tutarı talep hakkı olmadığı yönünde görüş bildirilmiştir. Rapora Şirket tarafından itiraz edilmiştir.</p> <p>23.12.2014 günü yapılan duruşmada bilirkişi ek raporu Şirket'e tebliğ edilmiş olup, raporda 30.271,50 TL cezai şart bedeline ek olarak %13,75 avans faizinin Şirket tarafından talep edilebileceği belirtilmiştir. 26.03.15 tarihli duruşmada, itirazın iptali talebinin 30.271,50 TL alacak kısmı için kabulüne, bu miktar alacak için borçlu aleyhine girişilen takibin devamına, davalının 30.271,50 TL'nin %20'si oranında icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmiştir. Gerekçeli karar Şirket'e tebliğ edilmiş olup, dosya kısmen reddedilen kısım bakımından Şirket tarafından süresinde temyiz edilmiştir Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2015/10702 E, 2016/6884 K. sayılı ve 23.11.2016 tarihli kararında ilk derece mahkemesince verilen kararın sonuç kısmı ile içeriği arasında uyumsuzluk olduğundan bozulmasına karar vermiş ve ilk derece mahkemesince gerçekleştirilen 02.05.2017 tarihli duruşmada Yargıtay'ın bozma ilamına uyulmasına, davanın kısmen kabulü ile davacının 38.409,00 TL cezai şart talebinden 8.137,5 TL teminatın mahsubu ile itirazın 30.271,5 TL üzerinden iptaline, takibin devamına, %20 icra inkar tazminatının kabulüne, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Dava karara çıkmış olup, gerekçeli karar 04.01.2018 tarihinde tebliğ alınmıştır. Karara karşı temyiz kanun yoluna müracaat edilmiştir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2018/1914 Esas sayılı dosyası ile inceleme devam etmektedir. Yargıtay ilgili hukuk dairesi tarafından ONAMA kararı verilmiş olup, anılan karara karşı karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/186 Esas sayılı dosyası ile inceleme devam etmektedir.</p>
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	YRD Pazarlama ve Mağazacılık A.Ş
Mahkeme Dosya No	İstanbul 12. Sulh Hukuk Mah. 2015/1069 E. (Eski 2015/106 E.)
Konusu	Davalı tarafından 45.091,56 TL tutarındaki icra takip dosyasına yapılan itirazın iptali ve icra inkâr tazminatı talebiyle açılan davadır.
Risk Tutarı	45.091,56 TL

Gelinen Aşama	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü nezdinde başlatılan 2014/26636 E. Sayılı icra takibine istinaden açılan itirazın iptali ve icra inkar tazminatı talebidir. 07.07.2015 tarihli duruşmada İstanbul Anadolu 15.Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan dava yetkisizlikle yetkili mahkeme olan İstanbul 12.Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Dosyanın yeni esas numarası 2015/1069 olup, 03.03.2016 tarihli duruşmada tahkikat aşamasına geçilerek tarafların ticari defterleri üzerinde inceleme yapılması için dosya bilirkişiye tevdi edilmiştir. Bilirkişi raporuna karşı taraflarca yapılan itirazlar üzerine mahkeme, 21.06.2016 tarihli duruşmada ek rapor alınmasına karar vermiştir. 30.05.2017 tarihli duruşmada davalının ticari defterlerinin ilk bilirkişi tarafından 15.09.2017 tarihinde saat 10:00'da ticari defterlerin bulunduğu adreste incelenmesine karar verilmiş ise de davalı tarafından ticari defterlerin ibraz edilmemesi nedeniyle bilirkişi tarafından defterler üzerinde inceleme yapılamamıştır. 08.03.2019 tarihli duruşmada borçlu davalı tarafından yapılan itirazın süresinde olmadığı, bu suretle davanın açılmasında hukuki yarar olmadığı gerekçesiyle dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davalı vekili lehine hükmedilen vekalet ücretine ilişkin olarak istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi 2019/3182 Esas sayılı dosyası ile inceleme devam etmektedir.
Davacı	PERA GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Mustafa Karagöz
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mah. 2019/866 Esas (Eski esası 2016/730 E.
Konusu	Davalının 2011/ 94025 numaralı markasının hükümsüzlüğüne, dava konusu markanın 3. kişilere tebliğinin önüne geçebilmek amacı ile marka üzerinde tedbir kararı verilmesi talebinde bulunulmuştur.
Risk Tutarı	
Gelinen Aşama	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 karara varılmış, buna istinaden 1.700,00 TL gider avansı yatırılmıştır. 27.02.2018 tarihli duruşmada verilen 1 no'lu ara karar gereği dosya Ankara 1. Fikri ve Sınai Haklar Mahkemesine tevzi edilmiş olup duruşma 29.05.2018 saat 09.30'a bırakılmıştır. 29.05.2018 tarihli duruşmada davanın reddine karar verilmiştir. Karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur, Antalya BAM 11. hukuk Dairesi 2019/524 Esas sayılı dosyası. İstinaf mahkemesi tarafından 26.11.2019 tarihinde Şirket tarafından yapılan istinaf başvurusunun ESASTAN KABULÜNE, 6100 sayılı HMK.nun 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. Duruşma günü 10.03.2020 saat:09.00'dur. Mahkemece Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin Yargıtay tarafından bozulan 2016/857 Esas sayılı dosyasının akıbetinin 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 22.09.2020 saat 08.50'dir.
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 2019/443 Esas (Eski Esası: 2017/449 Esas)
Konusu	INGBank A.Ş./Pendik/İstanbul Şubesi/0028552 nolu,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 çeke istinaden karşılıksız çek şikayetinde bulunulmuştur.
Risk Tutarı	
Gelinen Aşama	Garanti Bankası A.Ş./Üstbostancı/İst. Şubesine ait, 21.06.2017 keşide tarihli, 6506446 no'lu, 14.430 USD, ING Bank A.Ş./E-5 Pendik/İstanbul şubesine ait 17.05.2017 keşide tarihli, 0028552 no'lu 88.500 TL bedelli çeklerin karşılıksız çıkması sebebiyle şikayette bulunulmuştur. 13.03.2018 tarihli duruşmada mahkemece davanın düşürülmesine karar verilmiş olup karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaf mahkemesi tarafından kararın kaldırılmasına karar verilmiş olup, mahkemece yeniden yargılama yapılacaktır. Şirket tarafından, şikayete konu çek bankalarına müzekkere yazılması talep edilmiş, mahkemece ilgili bankalara müzekkere gönderilmiştir. Sanık Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret Anonim Şirketi ve diğer yetkilileri ve ilgili diğer şirketlerin "vekili" 22.12.2019 tarihli dilekçesi ile vekillikten çekilmiştir. Duruşma günü 13/10/2020 günü saat 10:20'dir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	ARC Telekom Dış Tic. Tek. Ürn. Gıda Teks. Turz. Kimya Ür. San. Tic. Ltd. Şti (Siemens-Samsung)
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/98
Konusu	Kira ve Ortak Gider alacakları sebebiyle 132.962,90 TL bedelli icra takibine yapılan itirazın iptali davasıdır.

Risk Tutarı	132.962,90 TL
Gelinen Aşama	Kira ve Ortak Gider alacakları sebebiyle 132.962,90 TL bedelli icra takibi başlatılmıştır. Borçluya ödeme emri tebliğ edilmiş ve borçlu tarafından yetkiye ve borca takibe itiraz edilmiştir. Yetki itirazı kabul edilerek dosya yetkili Denizli İcra Müdürlüğüne gönderilmiştir. Borçlu tarafından işbu takibe de itiraz edilmiş olup, takibin devamı için 03.04.2017 tarihinde borçlu tarafından yapılan 40.000 TL'lik ödemenin mahsup edilmesi suretiyle kalan 92.962,90 TL üzerinden itirazın iptali davası ikame edilmiştir. Dosyanın talimat yoluyla bilirkişiye tevdi edilmesine karar verilmiştir. İstanbul ve Karşıyaka Sulh Hukuk Mahkemeleri tarafından talimat yoluyla düzenlenen raporlara karşı beyanda bulunulmuştur. 22.01.2020 tarihli duruşmada tüm dosya kapsamı üzerinden dosyanın hesap raporu için bilirkişiye tevdi edilmesine karar verilmiştir. Duruşma günü 04.05.2020 saat: 10.40'tır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Ertuğrul Kesici
Mahkeme Dosya No	İstanbul 9. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/774 Esas
Konusu	Davalı borçlu tarafından İstanbul 30 icra Müdürlüğü 2018/36746 Esas sayılı icra dosyasına yapılan itirazın kaldırılması davasıdır.
Risk Tutarı	46.416,77 TL
Gelinen Aşama	Davalı tarafa tebligat yapılmış olmasına rağmen davaya cevap verilmemiştir. 06.02.2020 tarihli celsede davalı tarafın yetki itirazının reddi ile dosyanın bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya bilirkişiye teslim edilmiştir. Duruşma tarihi: 18.06.2020 saat 09.55.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Ertuğrul Kesici
Mahkeme Dosya No	İstanbul 9. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/773 Esas
Konusu	İstanbul 30 icra Müdürlüğü 2018/36745 Esas sayılı icra dosyasına yapılan itirazın kaldırılması davasıdır.
Risk Tutarı	78.399,84 TL
Gelinen Aşama	Davalı tarafa tebligat yapılmış olmasına rağmen davaya cevap verilmemiştir. 06.02.2020 tarihli celsede davalı tarafın yetki itirazının reddi ile dosyanın bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya bilirkişiye teslim edilmiştir. Duruşma tarihi: 18.06.2020 saat 09.50.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	CENGİZ USTA

Mahkeme Dosya No	İstanbul 22. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/765 Esas
Konusu	Davalının kiralanandan tahliyesi davasıdır.
Risk Tutarı	
Gelinen Aşama	Davalı kiracının "Sümer Mahallesi Çal Cad. No:1 Sümer/Denizli adresinde bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezi içerisindeki ortak kullanım alanındaki 4 m2 miktarlı alan üzerine yerleştirilmiş "DAILY FRESH" markalı kiosk niteliğindeki taşınmazdan tahliyesi talep edilmiştir. 20.02.2020 tarihli duruşmada mahkemece tahliye karar verilmiş olup gerekçeli kararın yazılarak tahliye edilmesi beklenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	EMRAH DEMİR-TILSIM TERZİ
Mahkeme Dosya No	İstanbul 27. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/1143 Esas
Konusu	Davalının kiralanandan tahliyesi davasıdır.
Risk Tutarı	
Gelinen Aşama	Davalı kiracının "Sümer Mahallesi Çal Cad. No:1 Sümer/Denizli adresinde bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezi içerisinde bulunan BB 151 no'lu TILSIM TERZİ tabelalı mağaza niteliğindeki taşınmazdan tahliyesi talep edilmiştir. Davalı tarafa tebligat yapılmış olmasına rağmen davaya cevap verilmemiştir. 11/02/2020 tarihli duruşmada davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmiş olup gerekçeli kararın yazılarak tebliği beklenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	TÜRKAL ÖZTÜRK
Mahkeme Dosya No	İstanbul 13. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/76 Esas
Konusu	Davalının kiralanandan tahliyesi davasıdır.
Risk Tutarı	
Gelinen Aşama	Davalı kiracının "Sümer Mahallesi Çal Cad. No:1 Sümer/Denizli adresinde bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezinin 2. katında yer alan 130 no'lu Aro Pide Lahmacun" mağaza unvanlı bağımsız bölümünden tahliyesi talep edilmiştir. Duruşma tarihi: 17.04.2020 saat:11.55.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Hasan Kömürcü
Mahkeme Dosya No	İstanbul 3. İcra Müdürlüğü 2014/31214 E. (Eski No:2011/13946 E.)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	76.306,47-TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere) 1.485,45-TL işlemiş faiz

Gelinen Aşama	Borçlu aleyhine başlatılan icra takibi kesinleşmiş ve fakat yapılan icra-i işlemler ile dosyada tahsilat yapılamamıştır. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	1-Hasan Kömürcü 2-Mesut kömürcü
Mahkeme Dosya No	İstanbul 3. İcra Müdürlüğü 2018/47014 E. (Eski:2014/31215 E.) (Eski No:2011/13047 E.)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	30.000,00 TL Asıl Alacak 2.576,71 TL İşlemiş Faiz
Gelinen Aşama	Borçlu aleyhine başlatılan icra takibi kesinleşmiş ve fakat yapılan icra-i işlemler ile dosyada tahsilat yapılamamıştır. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür. Aciz vesikası alabilmek için dosya yenilenmiş olup borçlulara yenileme emirleri gönderilmiştir. Borçlu Mesut Kömürcü hakkında takip kesinleşmiş olduğundan, işbu borçlu yönünden sorgu talep edilerek muhtelif bankalara 1. haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. 20 AF 996 plakalı araç kaydına haciz konulmuş ise de ara. 1991 model Serçe'dir. Yapı Kredi Bankası A.Ş., Türkiye İş Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş'den gelen cevaba göre anılan bankalar nezdinde hesabı bulunmamakta olup, diğer bankaların cevabı beklenmektedir. Ayrıca borçlunun PTT hesabı üzerine de haciz konulmuş olup cevabı beklenmektedir. Hasan Kömürcüye gönderilen yenileme emri bila dönmüştür. Yapılan araştırmada borçlunun Denizli Açıkcezaevi'nde olduğu tespit edilmiş olup, cezaevine müzekkere yazılarak "tutuklu mu hükümlü mü olduğu hususu sorulmuştur". Cevabı beklenmektedir. 1 yıl ve daha fazla süreli hapis cezası ile mahkum olduğunun bildirilmesi durumunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 407. maddesi gereği vasi tayin edilmesi gerekecektir. Aciz vesikası alınmasına yönelik işlemlere devam edilmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	1-Hasan Kömürcü 2-Mesut Kömürcü 3-Mehmet Kömürcü
Mahkeme Dosya No	İstanbul 3. İcra Müdürlüğü 2019/1352 Esas (Eski: 2014/31216 E. (Eski No:2011/13048 E.)
Konusu	İcra Takibi

Risk Tutarı	41.012,16 TL Asıl Alacak 926,99 TL İşlemiş Faiz 1,23 TL Komisyon Ücreti
Gelinen Aşama	Borçlu aleyhine başlatılan icra takibi kesinleşmiş ve fakat yapılan icra-i işlemler ile dosyada tahsilat yapılamamıştır. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür. Aciz vesikası alabilmek için dosya yenilenmiş olup borçlulara yenileme emirleri gönderilmiştir. Borçlu Mesut Kömürcü hakkında takip kesinleşmiştir ve icra işlemlerine devam edilmektedir. Hasan Kömürcüye gönderilen yenileme emri bila dönmüştür. Yapılan araştırmada borçlunun Denizli Açıkcezaevi'nde olduğu tespit edilmiş olup, cezaevine müzekkere yazılarak "tutuklu mu hükümlü mü olduğu hususu sorulmuştur". Cevabı beklenmektedir. 1 yıl ve daha fazla süreli hapis cezası ile mahkum olduğunun bildirilmesi durumunda TMK 407. maddesi gereği vasi tayin edilmesi gerekecektir. Mehmet Kömürcüye gönderilen yenileme emrinin dönüşü beklenmektedir. Aciz vesikası alınmasına yönelik işlemlere devam edilmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Sos Mağ. Per. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü 2012/7786 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	29.979 TL Asıl Alacak 903,89 TL Faiz 59,25 TL ih. Haciz gideri, 220 TL ih. Haciz vekalet ücreti 2.997,90 TL çek tazminatı
Gelinen Aşama	Alacağın dayandığı çek aslı 27.11.2012 tarihinde dosyadan alınarak, 20.12.2012 tarihinde bankanın sorumlu olduğu 1.000 TL ödenmiş olup, çek aslı 11.12.2017 tarihinde Şirket avukatlarına gönderilmiştir. Ancak, takip dosyası işlemsizlik nedeniyle düşmüş olup, ayrıca son işlem tarihi 26.10.2013 olmakla çekler için TTK'da yer alan 3 yıllık zamanaşımı süresi de 26.10.2016 tarihinde sona ermiş olduğundan; dosyanın yenilenmesi halinde borçlu tarafından zamanaşımı iddiasıyla takibin iptali talebiyle İcra Mahkemesine dava açma ve bu suretle mahkemece takibin iptaline dair karar verilmesi ihtimali yüksektir. Ancak her halükarda işlem yapılıp yapılmayacağı yönünde inceleme yapabilmek amacıyla dosyanın çıkartılması hususunda icra dairesine not bırakılmıştır. Dosya icra müdürlüğünde bulunamamaktadır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Sos Mağ. Per. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 5. İcra Müdürlüğü 2015/17489 E. (Eski esas no: 2012/23922)
Konusu	İcra Takibi

Risk Tutarı	80.583,79 TL Asıl Alacak
Gelinen Aşama	Borçlu şirket resmi adresinde faaliyette olmayıp dosyada yapılan işlemler neticesinde herhangi bir malvarlığına şu ana kadar rastlanmamıştır. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Ramazan Çetin
Mahkeme Dosya No	Denizli 4. İcra Müdürlüğü 2017/3684 E. (Eski Esas :2012/7987 E
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	157.747,26 TL Asıl Alacak 2.819,26 TL Asıl Alacak Faizi
Gelinen Aşama	Borçlu tarafça takibe itiraz edilmiş olup, Denizli 3. İcra Hukuk Mahkemesi 2013/192 E-2013/488 K. sayılı ilamı ile itiraz kaldırılarak takibin devamına, ayrıca 15.215 TL icra inkar tazminatının ödenmesine karar verilmiştir. Borçluya yapılan takip kesinleşmiştir. İcra dosyasından borçlunun maaşına haciz koyulması için ilgili şirkete müzekkere gönderilmiştir. Ayrıca borçlunun bankalarda bulunan menkul mal varlığının tespiti için Yapı Kredi Bankasına 89-1 haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. Borçlu hakkında yapılan sorgulamada üzerine kayıtlı araç olmadığı tespit edilmiştir. UYAP üzerinden yeniden sorgu talebi gönderilmiştir. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşük bulunmaktadır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Osman Serter
Mahkeme Dosya No	İstanbul 37. İcra Müdürlüğü 2013/21967 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	62.317,84-TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu aleyhine başlatılan takip kesinleşmiştir. Borçlu tarafın bankalarda mal varlığı olup olmadığının tespiti için 10 adet bankaya haciz ihbarnamesi gönderilmiş fakat olumlu netice alınamamıştır. Borçlunun üzerinde araç mevcut olup üzerinde birçok haciz vardır. Borçlu adına Denizli'de bir taşınmaz tespit edilmiş ve haciz müzekkeresi gönderilmiştir. Gayrimenkul üzerinde de başkaca hacizler mevcuttur. Borçlu tarafından taşınmaz tahliye edilmiştir. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşük bulunmaktadır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Osman Serter
Mahkeme Dosya	Denizli 5. İcra Müdürlüğü

No	2012/6381
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	25.996,83 TL (Asıl Alacak) 26.881,22- TL (Takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu 2013 yılında mağazayı tahliye etmiştir. İcra takibi tekrar yenilenip işlemlere devam edilecektir fakat dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Ali İksan Ekiz
Mahkeme Dosya No	İstanbul 37. İcra Müdürlüğü 2013/21966 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	84.853,08-TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu tarafından yetkiye ve kısmi borca itiraz edilmiştir. Daha sonra 2015 tarihinde borçlu ile yapılandırma protokolü imzalanmış, taşınmaz borçlu tarafından tahliye edilmiş ise de borçlu 05.08.2016 vadeli 6.500 TL, 05.09.2016 vadeli 12.608,87 TL bedelli son iki senedini ödememiş olup, güncel borcu 22.819,00 TL'dir. Cari hesap üzerinden yapılan incelemelerde takibe konu dönemlerin ödemeyle tahsil edildiği anlaşılmakta olup, bu husus tespit edilerek dava açılıp açılmayacağına karar verilecektir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Muhittin Tanrıöğen
Mahkeme Dosya No	İstanbul 37. İcra Müdürlüğü 2020/9206 Esas (Eski Esas: 2013/21965 E.)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	167.145,45-TL Alacak (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Takip kesinleşmiştir. Borçlunun mağazasında bulunan menkul malları haczedilmiştir. Satış işlemleri için Denizli 8. İcra Müd. 2015/84 Tal sayılı dosyaya talimat yazılmış ancak mallara alıcı çıkmamıştır. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşük bulunmaktadır. Dosya yenilenmiş olup, yeniden sorgu ve haciz talep edilmiştir. Sorgu neticesi beklenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	YRD Pazarlama ve Mağazacılık A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/35332Esas (Eski Esası:2014/26636 E.)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	45.091,56-TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu kira borcunun tamamına itiraz etmiştir. Şirket tarafından açılan itirazın iptali davası İstanbul 12. Sulh Hukuk Mahkemesi 2015/1069 E.

	sayılı dosya ile devam etmektedir. Duruşmada borçlu tarafından yapılan itirazın süresinde olmadığı, bu suretle davanın açılmasında hukuki yarar olmadığı gerekçesiyle dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, davalı vekili lehine hükmedilen vekalet ücretine ilişkin olarak istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. Dosyanın işlemsizlik nedeniyle düşmüş olduğu için harçlı olarak yenilenmiştir, yenileme emri borçlu şirket vekili Av. Ümit Basri'ye tebliğe gönderilmiştir. Yenileme emri borçlu vekiline tebliğ edilmiş olup, icrai hacze yönelik işlemlere başlanmıştır. Taşınmaz, araç ve PTT hesabı bulunmamaktadır. Muhtelif bankalara 1. haciz ihbarnamesi gönderilmiş olup cevapları beklenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Ali İksan Ekiz
Mahkeme Dosya No	Denizli 8. İcra Müdürlüğü 2015/3898 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	52.886,16 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu tarafından kira ve ortak gider borçlarına itiraz edilmiştir. Daha sonra 2015 tarihinde borçlu ile yapılandırma protokolü imzalanmış, taşınmaz borçlu tarafından tahliye edilmiş ise de borçlu 05.08.2016 vadeli 6.500 TL, 05.09.2016 vadeli 12.608,87 TL bedelli son iki senedini ödememiş olup, güncel borcu 22.819,00 TL'dir. Cari hesap üzerinden yapılan incelemelerde takibe konu dönemlerin ödemeye tahsil edildiği anlaşılmakta olup, bu hususta dava açılıp açılmayacağına dair karar verilecektir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Koza Turizm Organizasyon ve Reklam Hiz. Tic. Ltd. Şti
Mahkeme Dosya No	İstanbul 35. İcra Müdürlüğü 2018/14261 Esas (Eski Esas:2015/20314 E).
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	7.445,78 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Kira alacağı ve genel gider alacaklarından kaynaklanan borcu nedeniyle borçlu ile imzalanan borç yapılandırma protokolü yapılmış fakat borçlu taahhütlerine uymamıştır. İşbu sebeple icra takibine kaldığı yerden devam edilmesi için işlemlere başlanmıştır. Borçlu malvarlığı sorgulaması yapılmış fakat araç ya da taşınmaz tespit edilememiştir. Dosyanın tahsil kabiliyeti düşüktür.
Davacı	Pera GYO A.Ş.



Davalı Taraf	Faal Otomotiv İnşaat Tic. Ltd. Şti.
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. İcra Müdürlüğü 2015/6398 E
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	18.876,90 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Borçlu aleyhine kira ve genel gider alacağı nedeniyle başlatılan takipte gönderilen ödeme emri iade edilmiş ve borçlunun ticaret sicil merkezi adresi Denizli Ticaret Odası'ndan sorulmuştur. Denizli Ticaret Odası cevabına istinaden Tebligat Kanunu 35. madde uyarınca 12.01.2018 tarihinde ödeme emri tebliğ edilmiş olup, malvarlığının tespiti için UYAP üzerinden sorgu talebinde bulunulmuştur. Kiralananın borçlu tarafından tahliye edildiği beyan edilmiştir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Muhittin Tanrıoğen
Mahkeme Dosya No	Denizli 1. İcra Müdürlüğü 2015/6796 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	155.687,80 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Kira alacağı ve genel gider alacaklarına ilişkin başlatılan icra takibi kesinleşmiştir. Alacağın tahsili için haciz işlemi gerçekleştirilmiştir. Haczedilen malların satışı işlemleri için Denizli icra müdürlüğüne talimat gönderilmiş ancak mallara alıcı çıkmamıştır. Dosyada yeniden sorgu ve fiili haiz talebinde bulunulmuş olup, yeniden haciz yapılmıştır. Kiralanan borçlu tarafından tahliye edildiği beyan edilmiştir. Borçlunun haczedilen menkullerine ilişkin olarak taşınırın açık artıma ilanı Şirket'e tebliğ edilmiş ve 1. satış tarihi 05/07/2018 saat 14.00-15.00 arası, 2. satış tarihi ise 25/07/2018 saat 14.00-15.00 olarak belirlenmiştir. Satışa konu mallar 1. satışta 21.900 TL bedelle 3. kişiye ihale edilmiş olup, ihale kesinleşmiştir. %11,38 satış ve %2 cezaevi harcı mahsup edildikten sonra bakiye 19.057,14 TL Şirket hesabına gönderilmiştir. UYAP üzerinden yeniden sorgu talebi gönderilmiş olup neticelenmesi beklenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	RODİ GİYİM SAN. ve TİC. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	Bakırköy 1. İflas Müdürlüğü 2013/70 iflas
Konusu	İflas masasına alacak kayıdır.
Risk Tutarı	128.000,00 TL
Gelinen Aşama	128.000,00 TL tutarındaki alacak kaydı iflas masasına yapılmış ve 07.09.2016 tarihli alacaklılar toplantısında bulunulmuştur.
Davacı	Pera GYO A.Ş.

Davalı Taraf	ARC Telekom Dış Tic. Tek. Ürn. Gıda Teks. Turz. Kimya Ür. San. Tic. Ltd. Şti (Siemens-Samsung)
Mahkeme Dosya No	Denizli 2. İcra Müdürlüğü 2017/3424 Esas (Eski Esası:2016/36029 E)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	132.962,90 TL
Gelinen Aşama	Kira ve Ortak Gider alacakları sebebiyle 132.962,90 TL bedelli icra takibi başlatılmıştır. Borçluya ödeme emri tebliğ edilmiş ve borçlu tarafından yetkiye ve borca takibe itiraz edilmiştir. Yetki itirazı kabul edilerek dosya yetkili Denizli İcra Müdürlüğüne gönderilmiştir, Borçlu tarafından işbu takibe de itiraz edilmiş olup, takibin devamı için itirazın iptali davası ikame edilmiştir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	1. Süleyman Caner 2. Hüseyin Burak Caner
Mahkeme Dosya No	İstanbul 28. İcra Müdürlüğü 2013/21319E
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz ve dosya masrafları hariç olmak üzere toplam 34.529,00 TL 34.529,00 TL
Gelinen Aşama	Borçlunun itirazı üzerine takip durdurulmuş ve İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/120 E sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açılmıştır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Kosan Kozmetik Paz. Ve Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 28. İcra Müdürlüğü 2013/5221 E
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz ve dosya masrafları hariç olmak üzere toplam 55.560,76 TL
Gelinen Aşama	Borçlunun itirazı üzerine takip durdurulmuş ve İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/128 E sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açılmıştır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 99.243,69 TL

Gelinen Aşama	Borçluya ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup borçlu tarafından İstanbul 20. İcra Hukuk Mahkemesinin 2017/426 Esas sayılı dosyası ile imzaya itiraz davası açılmıştır. Mahkemece ödeme emrinde icra müdürlüğü IBAN numarasının bulunmadığı gerekçesiyle şikayeti kabul etmiş olup, gerekçeli karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi'nin 2018/239 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, mahkemece takibin dava sonuna kadar tedbiren durdurulmasına karar verilmiştir. Şirket tarafından davaya cevap verilmiştir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Denge Enternasyonal Ayakkabıcılık İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mahkeme Dosya No	Bakırköy 1. İflas Müdürlüğü 2016/27 E.
Konusu	İflas masasına alacak kaydıdır
Risk Tutarı	41.711,12 TL
Gelinen Aşama	41.711,12 TL tutarındaki alacak kaydı iflas masasına yapılmıştır. Taşınmaz boş olarak teslim ve tahliye edilmiştir. İflas süreci devam etmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 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 imzaya itiraz davası açılmıştır. Mahkemece ödeme emrinde icra müdürlüğü IBAN numarasının bulunmadığı gerekçesiyle şikayeti kabul etmiş olup, gerekçeli karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna müracaat edilmiştir. İstinaf dönüşü beklenmektedir. İlk derece mahkemesince ödeme emri iptal edildiğinden borçlu şirkete yeniden ödeme emri tebliğe gönderilecektir. Borçlu şirkete ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup, borçlu tarafından icra hukuk mahkemesi nezdinde borca ve imzaya edilmiş olup, mahkemece takibin dava sonuna kadar tedbiren durdurulmasına karar verilmiştir. Şirket tarafından davaya cevap verilmiştir.

Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 21. İcra Müdürlüğü 2017/26401
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 396.622,22 TL
Gelinen Aşama	Borçluya ödeme emri tebliğe gönderilmiş olup borçlu tarafından takibe itiraz edilmiş olduğundan, Şirket tarafından itirazın iptali davası açılmıştır. İtirazın iptali davasına dair karar icra dosyasına sunulmuş icrai 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 hakkından sonra gelmek üzere başkaca hacizlerin olduğu bildirilmiştir. Yine, borçlu şirket adına kayıtlı bulunan 2 adet araç kaydına haciz konulmuş ise de 34 LC 7551 648., 34 LC 7997 1255.sıradayız, 1 adet taşınmaz kaydına Pera'nın haczi konulmuş ise de (359. Sıradadır) Pera'nın haczinden önce birçok haciz bulunduğu tespit edilmiştir. Denizli 9. İcra Müdürlüğü'nün 2019/247 Talimat sayılı dosyasından 22.01.2020 tarihinde tahliye ve haciz işlemi yapılmıştır. Mahcuz mallar AVM nezdindeki depoya Zorhan Sancar yeddiemin olacak şekilde teslim edilmiştir. Haciz tutanağı İİK 103. maddesine göre borçlu vekiline tebliğe gönderilmiş olup dönüşü beklenmektedir. Beyan süresi sona erdiği zaman satış işlemlerine başlanılacaktır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Deniks Mağ Tic. Ltd. Şti.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 28. İcra Müdürlüğü 2017/33084
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 100.592,30 TL
Gelinen Aşama	Borçluya ödeme emri 19.10.2017 tarihinde tebliğ edilmiş olup, takip kesinleşmiştir. Bu suretle tahliye için dava açılacak olup, borçlu şirket hakkında haciz kaydı ve fiili haciz talebinde bulunulmuştur. Ayrıca alacağın tahsili için Yapı Kredi, Garanti bankalarına ve Groupe ve Fakir şirketlerine 89/1 gönderilmiş olup Garanti ve Groupe'den olumsuz yanıt alınmıştır. Mecur borçlu tarafından tahliye edilmiştir. Dosyada yeniden UYAP üzerinden haciz ve sorgu talep edilmiş olup, T. İş Bankası, Ziraat Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası A.Ş., QNB Finans A.Ş. T. Garanti Bankası A.Ş. nezdinde tespit edilen hesaplar üzerine haciz konulmuş, ancak Şirket'in haczinden önce bankanın rehin, takas ve mahsup hakkının

	ve 3. kişilerin hacizlerinin bulunduğu bildirilmiştir. Taşınmaz malvarlığı kaydına rastlanılmamıştır
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Müflis Bank Asya
Mahkeme Dosya No	İstanbul 1. İflas Müdürlüğü
Konusu	İflas masasına alacak kaydıdır
Risk Tutarı	404.699,00 TL
Gelinen Aşama	404.699,00 TL alacağın 17.05.2016 tarihinden iflas tarihine kadar olan TCMB avans 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, hali hazırda alacak kayıtları 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.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	ÜMÜT TÜRKMEN-TREND AKSESUAR
Mahkeme Dosya No	İstanbul 8. İcra Müdürlüğü 2018/11498
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 43.728,29 TL
Gelinen Aşama	Borçluya gönderilen ödeme emri bila dönmüş olup Tebligat Kanunu'nun 21. maddesine göre tekrar ödeme emri gönderilmiştir. Borçlu adına kayıtlı araç, taşınmaz ve PTT hesabı bulunamamış olup, muhtelif bankalara 89/1 gönderilmiştir. Banka cevapları olumsuzdur. 01.08.2019 tarihinde tahliye ve haciz işlemi gerçekleştirilmiştir. Hacedilen malların satışa uygun olmaması sebebiyle satış yapılmayacaktır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	FC GİYİM SAN VE TİC. LTD. ŞT
Mahkeme Dosya No	Bakırköy 1. İflas Müdürlüğü 2017/5 iflas
Konusu	İflas masasına alacak kaydıdır
Risk Tutarı	256.628,01 TL'nin iflas tarihine kadar işleyecek avans faizi ile birlikte iflas masasına alacak kaydı, 109.244,40 TL işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesi veya mağazaların tahliyesi ile anahtarlarının teslimi, Şubat 2017 dönemi itibariyle işlemiş kira bedelleri toplamı 36.414,80 TL ve ortak giderler toplamı 4.154,78TL başta olmak üzere anahtar teslim yapılmadığı sürece işlemeye devam edecek olan kira bedelinin masa borcu olarak tahsili talep edilmiştir

Gelinen Aşama	256.628,01 TL'nin iflas tarihine kadar işleyecek avans faizi ile birlikte iflas masasına alacak kaydı, 109.244,40 TL işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesi veya mağazaların tahliyesi ile anahtarlarının teslimi, Şubat 2017 dönemi itibariyle işlemiş kira bedelleri toplamı 36.414,80 TL ve ortak giderler toplamı 4.154,78TL başta olmak üzere anahtar teslim yapılmadığı sürece işlemeye devam edecek olan kira bedelinin masa borcu olarak tahsili talep edilmiştir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	ERTUĞRUL KESİCİ (SULTAN AHMET KÖFTECİSİ)
Mahkeme Dosya No	İstanbul 30. İcra Müdürlüğü 2018/36746
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	46.716,77 (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere) TL
Gelinen Aşama	46.716,77 TL tutarındaki alacağın, faiz, masraf ve icra vekalet ücretiyle birlikte tahsili için tahliye talepli icra takibi açılmıştır. Borçlu tarafından takibe itiraz edilmiştir. Ticari alacak olması sebebiyle 09.04.2019 tarihinde arabulucuya başvurulmuş olup 2019/6393 başvuru numarasıdır. İtirazın kaldırılması davası açılmıştır
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	ERTUĞRUL KESİCİ (EFE OCAKBAŞI-ALİAĞA OCAKBAŞI)
Mahkeme Dosya No	İstanbul 30. İcra Müdürlüğü 2018/36745
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	78.399,84 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	78.399,84 TL tutarındaki alacağın, faiz, masraf ve icra vekalet ücretiyle birlikte tahsili için tahliye talepli icra takibi açılmıştır. Borçlu tarafından takibe itiraz edilmiş olup, ticari alacak olması sebebiyle 09.04.2019 tarihinde arabulucuya başvurulmuştur, 2019/6388 başvuru numarasıdır. İtirazın kaldırılması davası açılmıştır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	BAYKUŞ OTOMTİV TİC. LTD. ŞTİ.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 31. İcra Müdürlüğü 2018/45528
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	62.689,36 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Tahliye davası açılmış olup, akabinde fesih ve tahliye protokolü hazırlanmıştır. Dosya borcunun ana apara, masraf ve vekalet ücreti ile

	takibe konu edilmeyen kalemler dahil olmak üzere 72.404 TL olacak şekilde 12 aylık vadeli bonolarla ödenmesine karar verilmiştir. Borçlu tarafından senet bedelleri vadesinde ödenmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	CENGİZ USTA
Mahkeme Dosya No	İstanbul 7. İcra Müdürlüğü 2019/30424
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	146.459,35 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Alacağın tahsili için icra takibi başlatılmıştır. UYAP üzerinden yapılan sorguda tespit edilen Kayseri ili, Yeşilhisar İlçesi, 103 ada 12 parsel, 113 ada, 12 ve 13 parsel sayılı taşınmazlar üzerine 25.09.2019 tarihinde haciz konulmuş ise de taşınmaz iştirak halinde mülkiyete tabi tarla vasfında olup, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu şerhi ile Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. derecede 20.09.1954 tarihli 1. derece 1. sırada 1 ETL değerli ipoteği Şirket'in haczinden önce hacizler bulunmaktadır. Kayseri ili, Develi İlçesi, 128 ada 9 parsel sayılı tarla vasfındaki taşınmaz üzerindeki 577/12402 hissesine 25.09.2019 tarihinde haciz konulmuş ise de taşınmaz üzerinde İbrahim Paşa Vakfı lehine vakıf şerhi bulunmakta, borçlu hissesi üzerinde Şirket'in haczinden önce hacizler bulunmaktadır. Mersin ili, Erdemli İlçesi, 188 ada 1 parsel sayılı dubleks mesken D/10-11/19, 20/1818 arsa paylı, arsa vasfındaki taşınmaz üzerine 25.09.2019 tarihinde haciz konulmuş ise de taşınmaz üzerinde Şirket'in haczinden önce T. Garanti Bankası A.Ş. lehine 2 dereceden 09.12.2016 tarihli 293.449 TL bedelli, 25.01.2019 tarihli 400.000 TL bedelli ipotek ile hacizler bulunmaktadır. Borçlu adına kayıtlı olan 34 BVV 35, JJ 8610 plaka sayılı araçlar kaydına 25.09.2019 tarihinde Şirket'in haczi konulmuştur.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	1. EMEL SORKUN 2. HASAN SÜRMEİ
Mahkeme Dosya No	İstanbul 18. İcra Müdürlüğü 2019/28542
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	45.900,85 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Emel Sürmeli'ye TK 21/2. maddesine göre tebligat yapılmış olup, dosya bu borçlu yönünden kesinleşmiştir. Borçlu yönünden sorgu talebinde bulunulmuş olup, borçlu adına kayıtlı Denizli İli, Tavas İlçesi, 227 ada, 38 parsel, tarla vasıflı taşınmaz üzerindeki 1/3 hisseye 19.08.2019 tarihinde haciz konulmuş olup, dosyanın haczinden önce hacizler bulunmaktadır.

	Garanti, QNB, Akbank, TEB, Vakıfbank, Denizbank A.Ş.'ye gönderilen 1. haciz ihbarnamelerine hesabı olmadığı gerekçesiyle itiraz edilmiştir. Ziraat Bankası A.Ş.'ye gönderilen 1. haciz ihbarnamesine göre borçlunun hesabının olduğu hesapta 4,3 TL paranın olduğu ve blokenin konulduğu belirtilmiştir. Diğer borçlu Hasan Sürmeli'ye TK 21/2. maddesine göre tebligat yapılmış olup, işbu borçlu yönünden de icrai haciz işlemlerine başlanmıştır. Hasan Sürmeli adına kayıtlı 07 HES 28 (2012 model KUBA marka 4 tekerli motosiklet, 35. Sıradan haciz işlenmiştir.) ve 26 FF 098 (2001 model arazi taşıtı, rehinli olup, 35. Sıradan haciz işlenmiştir.) plaka sayılı araçlar kaydına haciz konulmuş ise de dosyanın haczinden önce başka hacizler bulunmaktadır. Ziraat Bankası, QNB Finansbank A.Ş. nezdinde hesabına rastlanılmış olup, haciz konulmuştur. Ancak öncesinde başka hacizler bulunmaktadır. Taşınmaz malvarlığı ve PTT hesabı yoktur.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	EMRAH DEMİR -TILSIM TERZİ
Mahkeme Dosya No	İstanbul 11. İcra Müdürlüğü 2019/35502
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	26.323,17 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Ödeme emri tebliğ edilmiş olup, tahliye davası ikame edilmiştir. 10 adet bankaya 1. haciz ihbarnamesi gönderilmiş, araç ve taşınmaz sorgusu yapılmış olup, QNB Finansbank, Ziraat Bankası ve TEB A.Ş. Nezdinde hesabına rastlanılmamıştır.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	TÜRKAL ÖZTÜRK
Mahkeme Dosya No	İstanbul 30. İcra Müdürlüğü 2019/40520
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	54.318,07 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Ödeme emri 20.11.2019 tarihinde borçluya tebliğ edilmiş olup, 7 günlük itiraz ve 30 günlük ödeme süresi beklenmektedir. Borçlu tarafından 23.12.2019 tarihinde 40.000 TL tahsilat yapılmıştır. Borçlu adına kayıtlı 20 ACV 307 plaka sayılı (Hyundai, 2011 model, AA Sedan) araç kaydına haciz konulmuş olup öncesinde Denizli SGK'nın haczi bulunmaktadır. Taşınmaz malvarlığı ve PTT hesabı bulunmamaktadır. Muhtelif bankalara 1. haciz ihbarnamesi gönderilmiştir. QNB Finans, İş Bankası A.Ş. nezdinde tespit edilen hesaplara haciz konulmuş olup, Şirket'in haczinden önce bankanın rehin, takas ve mahsup hakkı ile 3. kişilerin hacizlerinin bulunduğu bildirilmiştir.



Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	BAYRAKTAR OTO. TURİZM İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 1. İcra Müdürlüğü 2019/42890
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	212.067,13 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Başlatılan icra takibine borçlu tarafından yetkiye, borca ve ferilerine itiraz edilmiştir. Takibin durmuş olması sebebiyle Şirket tarafında arabulucuya başvurulmuştur. 11.02.2020 tarihli arabuluculuk görüşmesinde anlaşma sağlanamamıştır. Dava açılıp açılmayacağı değerlendirilmektedir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	NAZLI BÖLEK
Mahkeme Dosya No	İstanbul 18. İcra Müdürlüğü 2020/5772
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	32.264,33 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Ödeme emri 21.02.2020 tarihinde borçlu tarafa tebliğ edilmiş olup, 30 günlük ödeme süresi beklenmektedir. Ödemenin olmaması halinde haciz işlemleri yapılarak, tahliye davası açılacaktır.
<b>İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri</b>	
Davacı	Osman CANBERİ
Davalı Taraf	1-PERA GYO A.Ş. 2-ERS İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. 3-ATA MAKİNE İNŞ. SAN. VE TİC. 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 dökülen molozlarla ilgili olarak açtığı, 36.000,00 TL tazminat talepli dava.
Risk Tutarı	45.870,60 TL eski hale getirme bedeli ve 1583,64 TL ecrimisil bedeli
Gelinen Aşama	30.000,00 TL'si dava tarihinden işleyecek faiz ve 15.870,60 TL'si ıslah tarihinden işleyecek faizleriyle olmak üzere toplam 45.870,60 TL eski hale getirme bedeli ve 1583,64 TL ecrimisil bedelinin Pera GYO AŞ'den alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması talebiyle ve icra edilmesine engel olunması amacıyla icranın geri bırakılması talepli olarak temyiz edilmiştir. Hükmün 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 bozmaya uyma hakkında karar

	verileceğine hükmedilmiştir. 05.05.2016 tarihli duruşmada ise dosya, eksik harca esas değere ilişkin ek rapor aldırılmak üzere bilirkişiye tevdi edilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile 30.000 TL eski hale getirme bedelinin dava tarihinden 15.870,60 TL eski hale getirme bedelinin ıslah tarihinden itibaren, 1.583,64 TL ecrimisil bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Pera ile diğer davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiş olup, karar Şirket tarafından tehiri icra ve mürafaa talepli temyiz edilmiştir. Dosyanın Yargıtay'dadır. Yargıtay 8. HD tarafından 2019/4225 Esas-2019/100 K. sayılı dosyasından 08.07.2019 tarihinde tehiri icra kararı verilmiş olup, tehiri icra kararı icra 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 incelenerek Pera GYO A.Ş. lehine karar verilmiştir. Mahkeme Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/857E sayılı dosyanın kesinleşmesini beklemektedir. Bir sonraki duruşma 25.06.2020 saat 09.30'dadır.
Davacı	Kosan Kozmetik
Davalı Taraf	Pera GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi 2014/237 E.
Konusu	İcra takibine yapılan itirazın iptali davasıdır
Risk Tutarı	6.922,08 TL
Gelinen Aşama	Şirket tarafından icra takibine itiraz edilmesi nedeniyle Davacı tarafından 6.922,08 TL ve faizler için dava açılmıştır. Dilekçe teatisi tamamlanmış

	<p>olup 04.09.2014 tarihinde yapılan ön inceleme duruşmasında İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/128 esas numaralı dosyanın bekletici mesele yapılmasına karar verilmiştir. 04.09.2015 tarihinde yapılan ön inceleme duruşmasında İstanbul 14. Sulh Hukuk Mahkemesine ait 2014/128 esas sayılı dosyanın sonucunun beklenilmesi nedeniyle HMK m.165 gereğince, bu dosya üzerinden verilecek olan ilam kesinleşip taraflarca ibraz edildikten sonra duruşma gününün tayin ve tebliğ edileceğine karar verilmiştir.</p>
Davacı	Denge Enternasyonal Ayakkabıcılık İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Davalı Taraf	Pera GYO A.Ş. (Müdahil)
Mahkeme Dosya No	Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/52 E.
Konusu	Davacı tarafından açılan iflasın ertelenmesi davasına Pera asli müdahil olarak katılmıştır
Risk Tutarı	41.711,12 TL
Gelinen Aşama	<p>11.03.2015 tarihli ara karar gereğince tedbir tarihinden itibaren önce doğmuş olan kira alacaklarının, ortak alan ve reklam giderlerinin ihtiyati tedbir kapsamı içinde yer aldığı hüküm altına alınmıştır. 19.11.2015 tarihinde yapılan duruşmada, müdahillerin kabulüne, kayyum heyetinin stok sayımıyla ilgili bilgi vermesine ve stok sayım raporu ışığında iyileştirme projesinin ciddiyetinin anlaşılması için 2. bilirkişi heyetinden ek rapor alınmasına karar verilmiştir. 23.06.2016 tarihli duruşmada davacının iflas erteleme talebi reddedilerek davacının iflasının 23.06.2016 saat 14.24'te açılmasına, denetim kayyum heyetinin görevine son verilmesine ve gerekli iflas işlemlerinin başlatılması için Bakırköy 1. İcra ve İflas Müdürlüğüne bildirim yapılmasına karar verilmiş ve Bakırköy 1. İcra ve İflas Müdürlüğünde 2016/27 E. numaralı dosya ile tasfiye işlemlerine başlanmıştır. Davacı, 21.07.2016 tarihinde temyiz başvurusunda bulunmuştur. Dosya Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2016/6812 E Sayılı dosyasıyla temyiz incelemesindedir. Pera tarafından 19.08.2016 tarihinde alacağın iflas masasına kaydı talep edilmiş ve 28.02.2017 tarihinde Pera'nın talebinin tamamı olan 41.711,12 TL'nin 4. Sıraya kaydına karar verildiği Pera'ya tebliğ edilmiştir. 19.06.2017 tarihinde Bakırköy 1. İcra Dairesince Pera'ya tebliğ edilen yazıda Pera GYO A.Ş.'ye ait dükkânın tahliyesi ve anahtar teslimi için Denizli 4. İcra Dairesi 2016/138 Talimat Sayılı dosyasına firma yetkilisinin müracaatının gerekli olduğuna ilişkin bildirimde bulunulmuş ve mağaza tahliye edilmiştir. Yargıtay 23. HD tarafından karar düzeltme yolu açık olmak üzere onama kararı verilmiştir.</p>
Davacı	Hüseyin Burak Caner

Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	Denizli Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/496 E
Konusu	İtirazı İptali Davası
Risk Tutarı	1.200,00 TL
Gelinen Aşama	Davacının dava dilekçesine karşı 09.05.2016 tarihinde cevap dilekçesi sunulmuştur. 14.12.2017 tarihli duruşmada Pera GYO ticari defterleri ve kayıtları üzerinde re'sen seçilecek bir SMMM bilirkişisi aracılığıyla bilirkişi incelemesinin yapılmasının temini için İstanbul Nöbetçi Asliye Ticaret Mahkemesine talimat yazılmasına, Pera GYO defterlerinin incelenmesinden sonra davacı defterlerinin incelenmesi hususunun nazara alınmasına karar verilmiştir. İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2018/2 Talimat sayılı dosyasından düzenlenen bilirkişi raporu 03.07.2018 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Rapora ve davacı tarafın aktif husumet ehliyetine itiraz edilmiştir. Duruşmada Denizli Tic. Sicil Müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, yazı cevabı geldiğinde adi ortaklığı oluşturan diğer ortağın davaya katılması için davaya muvafakatinin alınmasına karar verilmiş olup, işbu ara karara karşı beyan dilekçesi sunulmuştur. 19.12.2019 tarihli celsede davanın aktif husumet yokluğundan reddine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.
Davacı	FC Giyim San. Tic. A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş. (Müdahil)
Mahkeme Dosya No	Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mah. 2016/607 E.
Konusu	FC Giyim tarafından talep edilen iflas ertelenmesi davasına müdahillik talebi
Risk Tutarı	-
Gelinen Aşama	Pera'nın, İflasın ertelenmesi davasına müdahil olma talebi 07.2016 tarihinde mahkemeye sunulmuş ve Pera'nın talebi 29.09.2016 tarihli duruşmada kabul edilmiştir. 07.02.2017 tarihli son duruşmada Mahkemece davacı FC Giyim San. Tic. A.Ş.'nin iflasına karar verilmiştir. Bakırköy 1. İflas Müdürlüğü'nün 2017/5 İflas sayılı dosyasına alacak kaydı yapılmıştır. Mahkemece verilen iflas kararına karşı davacı tarafça istinaf yoluna başvurulmuş, İstanbul BAM 17. Hukuk Dairesince istinaf talebi esastan reddedilmiş, bunun üzerine BAM kararına karşı davacı tarafça temyize başvurulmuş olup dosyanın temyizden dönüşü beklenmektedir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.

Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/251 Esas
Konusu	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24604 Esas sayılı icra dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	57.276,19 TL
Gelinen Aşama	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24604 Esas sayılı icra dosyasında yetkiye, borca ve imzaya itiraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı şirket yetkilisinin imza örneklerinin bulunduğu dosya numarasını bildirmesi için 2 haftalık kesin ve ihtaratlı mehil verilmiştir. Davacı tarafından ara karar gereği yerine getirilmemiştir. Bir sonraki celse 07.07.2020 günü saat 10.05'tedir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/250 Esas
Konusu	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	99.246,69 TL
Gelinen Aşama	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasında yetkiye, borca ve imzaya itiraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı şirket yetkilisinin imza örneklerinin bulunduğu dosya numarasını bildirmesi için 2 haftalık kesin ve ihtaratlı mehil verilmiştir. Davacı tarafından ara karar gereği yerine getirilmemiştir. Bir sonraki celse 07.07.2020 günü saat 10.03'tedir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi 2019/398 Esas
Konusu	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasına itiraz davası
Risk Tutarı	99.246,69 TL
Gelinen Aşama	İstanbul 4. icra Müdürlüğü 2017/24257 Esas sayılı icra dosyasında yetkiye, borca ve imzaya itiraz edilmiştir. Cevap dilekçesi sunulmuştur. Mahkemece takibin tedbiren dava sonuna kadar teminatsız durdurulmasına karar verilmiştir. Hakim yokluğu sebebiyle duruşma yapılamamış olup, yeni duruşma günü 24.03.2020 saat:09.35. Corona virüsü sebebiyle duruşma mahkemece 18.03.2020 tarihinde resen görülmüş olup, duruşma günü 16.06.2020 saat:09.35'tir.

Davacı	Hüseyin Burak Caner
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	Denizli 2. İcra Müdürlüğü 2016/2024 E. (eski 2014/575 E.)
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	1.200,00 TL
Gelinen Aşama	Davacı tarafından Pera aleyhine başlatılan 1.200,00 TL bedelli faturaya dayanan alacak için Denizli 2.İcra Müdürlüğü nezdinde 2014/575 E. sayılı dosya ile ilamsız icra takibi başlatılmış olup, dosyanın davacı tarafından takipsiz bırakılması üzerine dosya 21.03.2016 tarihinde davacı tarafından 2016/2024 E. sayılı dosya ile yenilenmiştir. Şirket tarafından yapılan itiraz üzerine davacı tarafından Denizli Asliye Ticaret Mahkemesinin 2016/496 Esas sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açmıştır. Mahkemece davanın aktif husumet ehliyetinin yokluğundan reddine karar verilmiş olup gerekçeli kararın yazılması beklenmektedir.
Davacı	Kosan Kozmetik Paz. Ve Tic. A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 31. İcra Müdürlüğü 2013/13230 E
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz ve dosya masrafları hariç olmak üzere toplam 6.922,08 TL
Gelinen Aşama	Şirket'in haksız sebeple davacı tarafından teslim edilen güvence bedelinin nakde çevrilmesi iddiasıyla başlatılan faiz ve dosya masrafları hariç olmak üzere toplam 6.922,08 TL tutarındaki icra takibidir. Şirket'in itirazı üzerine takip durdurulmuş ve İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/237 E sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açılmıştır.
Davacı	Osman CANBERİ
Davalı Taraf	1-PERA GYO A.Ş., 2-Ers İnşaat San. Ve Tic. A.Ş., 3-Ata Makine İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.,
Mahkeme Dosya No	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/19367
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	109.666,75 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	İcra 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 kararı icra dosyasına sunulacaktır. Tehiri icra kararı dosyasına sunulmuştur.
Davacı	YRD PAZARLAMA MAĞAZACILIK A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü 2019/31782
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	5.506,47 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	İstanbul 12. Sulh Hukuk Mahkemesi 2015/1069 Esas, 2019/155 Karar sayılı ilamına istinaden başlatılan icra takibinde icra emrinin tebliği üzerine kapak hesabı yaptırılarak,03.09.2019 tarihinde 6.700 TL bedelli teminat yatırılarak mehil vesikası alınmıştır.

### 23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

### 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yoktur (ISIN) TRAGLOB L91Q0	Hamiline	Yok	3.500.000. 000	58,33333	1	35.000.000	58,33333
					<b>TOPLAM</b>	35.000.000	58,33333

\*: Şirket için 1 Lot = 100 adet pay

Şirketin 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüz bin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesi 29.100.000 TL düşürülerek 60.000.000 TL'ye azaltılacak olup eşanlı olarak tamamı nakden karşılanmak suretiyle %58,33333 oranında 35.000.000 TL (otuz beş milyon Türk Lirası) artırılarak 95.000.000 TL (doksan beş milyon) Türk Lirasına çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsilen imtiyazsız paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 35.000.000 TL olup, azaltım sonrası sermayeye oranı %58,33333'dür. Arttırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet olarak ihraç edilecektir. Söz konusu paylar, tamamı hamiline olup, kendi aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemine tabi olduğundan dolayı ihraç edilecek ve borsada işlem görecekt payların menkul kıymet tanımlama numarası

(ISIN) yine TRAGLOBL91Q0'dır. Şirket'in Borsa İstanbul işlem kodu PEGYO olarak payların ilk halka arzı sırasında Borsa İstanbul tarafından belirlenmiştir.

İhraççının sermaye azaltımı ve eş anlı sermaye artırımına ilişkin 20.05.2020 tarihli yönetim kurulu kararının ekindeki tadil metni aynı gün KAP'ta ilan edilmiştir (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/845927>).

İhraççının 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 29.100.000 TL azaltımla 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 35.000.000 TL tutarında tamamı nakit karşılığında olmak üzere 95.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında, sözkonusu sermaye azaltımı ve eşanlı artırımına ilişkin karar ve esas sözleşme tadili şirketin [•] 2020 tarihli Genel Kurul'unda kabul edilmiştir. Sermaye artırım süreci tamamlandıktan sonra tescil işlemi gerçekleştirilecektir. (<https://kap.org.tr/tr/Bildirim/YYY>).

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

#### **24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:**

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

#### **24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:**

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

#### **24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKm md. 19 ve TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği): TTK md. 507 ve SPKn md. 19 uyarınca, pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zamanaşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kar payı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bahsolunan menfaat ve bedelleri müruruzaman müddetlerinin bitmesinden itibaren üç ay içinde mahalli mal sandığına vermeğe mecburdurlar.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama



bulunmamaktadır. Hak İmlıJamm prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un 11-19.1. sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Şirketin Esas Sözleşmesinin 32 nci maddesi uyarınca;

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in, genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe İlkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar 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 düşürülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

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

#### Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matriktan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım esaslarını da dikkate alarak genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

#### İkinci Temettü

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

d) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan,

ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

e) Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem 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 tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

**Kar Dağıtım Zamanı:**

Şirket Esas Sözleşmesinin 33 üncü maddesi uyarınca; 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. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanununun 512. Maddesi hükmü saklıdır.

#### **24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirketin 12.05.2020 tarih ve 277 No'lu ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 No'lu yönetim kurulu kararı ile; şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, finansal ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla:

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 89.100.000 TL'den 60.000.000 TL'ye (%32,65993) azaltılmasına ve azaltılan tutarın geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesi, eş anlı olarak 35.000.000 TL (%58,33333) oranında sermaye artırımını yapılarak, çıkarılmış sermayemizin tamamı nakden karşılanmak üzere 95.000.000 TL'ye artırılmasına;
2. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ticaret Sicili Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uyarınca, sermayenin azaltılmasının nedenleri, azaltmanın amacı ve azaltmanın hangi esaslar çerçevesinde yapılacağını gösterir ve söz konusu azaltımın Şirket malvarlığında herhangi bir eksilmeye yol açmayacağına ve Şirkete sağladığı faydalara ilişkin rapor hazırlanarak başvuru kapsamında değerlendirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmesine;
3. Sermaye azaltımına ilişkin alınacak genel kurul onayını takiben, sermaye azaltımının Şirketin geçmiş yıllar zararlarının Şirketin sermayesinden mahsup edilmesi suretiyle yapılacak olması ve Şirket bünyesinden herhangi bir nakit, fon veya varlık çıkışı olmayacağı, öz varlık değerinde azalma olmayacağı göz önüne alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 474'üncü maddesi birinci ve ikinci fıkrası hükmü uyarınca alacaklılara yapılacak çağrıdan ve bunların haklarının ödenmesinden veya teminat altına alınmasından vazgeçilmesine;
4. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmaması ve yeni pay alma haklarının nominal değerden kullandırılmasına;
5. Arttırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet payın hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;
6. Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesi, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;

7. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatın aşagısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine;
8. Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında satılmasını takiben kalan paylar olması halinde söz konusu payların Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından satın alınacağına taahhüt edilmesine;
9. Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılması ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına;
10. Yukarıdaki maddeler ile ilgili yasal gereklilikler ve Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin ekli tadil tasarısında belirtilen şekilde değiştirilerek konunun yapılacak Genel Kurulda görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına;
11. Çıkarılmış sermayenin 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 95.000.000 TL'ye artırılması için gerekli iznin ve şirket esas sözleşme maddesinin yeni şekline uygun görüşün alınması hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına;
12. Sermaye azaltımı ve eşanlı sermaye artırımı işlemleri kapsamında Global Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili aracı kurum olarak belirlenmesine;
13. Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmalî için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması ve gerekli ön izinlerin alınmasını takiben, sermaye azaltımı ve artırımı ve esas sözleşme değişiklik teklifinin Genel Kurul'un tasvibine sunulmasına ve işbu sermaye azaltım ve eşanlı sermaye artırımı işlemleri kapsamında gerekli diğer tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine;

karar vermiştir.

## **ESKİ ŞEKİL**

### **KAYITLI SERMAYE**

#### **Madde 8**

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dır. Bu sermaye her biri 1 Kr (Bir Kuruş) nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen

tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımını yapamaz.

~~Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 89.100.000,- TL (seksen dokuz milyon yüz bin Türk Lirası)'dir. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip nakden karşılanmıştır.~~

Şirket sermayesini temsil eden paylar hamiline yazılıdır.

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. 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. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Bu hususta, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

## **YENİ ŞEKİL KAYITLI SERMAYE Madde 8-**

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000-TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dır. Bu sermaye her biri 1 Kr (Bir Kuruş) nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımını yapamaz.

**Daha önce 89.100.000 TL (seksen dokuz milyon yüz bin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermaye, bu defa tamamı nakit olarak ödenen sermayeden 29.100.000 TL (yirmi dokuz milyon yüz bin Türk Lirası) tutarında azaltılarak ve azaltılan tutar geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmek suretiyle çıkarılmış sermaye 60.000.000 TL'ye (altmış milyon Türk Lirası) indirilmiş ve eşanlı olarak 35.000.000 TL (otuz beş milyon Türk Lirası) tutarında ve tamamı nakden karşılanmak suretiyle sermaye artırımını yapılarak 95.000.000 TL'ye (doksan beş milyon Türk Lirası) çıkartılmıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 95.000.000 TL (doksan beş milyon Türk Lirası) olup bu sermayenin tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.**

Şirket sermayesini temsil eden paylar hamiline yazılıdır.

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların da kurucularda aranan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. 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. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur. Bu hususta, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğundan muafiyete ilişkin hükümleri saklıdır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kurucularda aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur.

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

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir.

**24.7. 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 herhangi bir kısıtlama yoktur.

## **25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR**

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

### **25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:**

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup başka bir kurum onayına tabi değildir.

### **25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:**

Şirketin 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüz bin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesi,

29.100.000 TL azaltılarak 60.000.000 TL'ye düşürülecek ve eşanlı olarak tamamı nakden karşılanmak suretiyle %58,33333 oranında 35.000.000 (otuz beş milyon) Türk Lirası artırılarak 95.000.000 (doksan beş milyon) Türk Lirasına çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsilen imtiyazsız paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 35.000.000 TL olup, mevcut sermayeye oranı %58,33333'dür. Söz konusu paylar, tamamı hamiline olup, kendi aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.

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

Borsada işlem birimi "1TL / 1 Lot olup, Şirket için 1 Lot 100 adet paya denk gelmektedir. 1 TL nominal değerli pay 1 Lot için 1 TL ödenecektir.

Grubu	Nama/ Hamilin e Olduğu	İmtiyazla r	Pay Sayısı	Pay Sayısını n Grup Pay Sayısını a Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yoktur ISIN: TRAGLOBL91Q 0	Hamilin e	Yok	3.500.000.00 0	58.333	1	35.000.000	58.33333
					<b>TOPLAM</b>	<b>35.000.000</b>	<b>58.33333</b>

\*: Şirket için 1 Lot = 100 adet pay

### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'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 resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında 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 Piyasası'nda 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.peragy.com](http://www.peragy.com)), KAP'ta

([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde ([www.global.com.tr](http://www.global.com.tr)) ilan edilecektir.

### **25.1.3.2. 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 II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Bir payın nominal değeri 1 Kurus olup (Şirket için 1 Lot = 100 adet pay), nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa arz edilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin, sermaye artırım işlemleri kapsamında yetkilendirilen Global Menkul Değerler AŞ'ye başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yetkili kurumun sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

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

Pay bedelleri GarantiBBVA Taksim Ticari Şubesinde bulunan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 İBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Şirket ortaklarının, Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payları, azaltım sonrası sahip oldukları paylarının %58,33333 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 (onbeş) gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da 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 yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler.

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

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kullanımından kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, satış süresi içinde BİAŞ üyesi banka veya aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, Global Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe GarantiBBVA Taksim Ticari

Şubesinde bulunan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 İBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra BİST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası T+2'de Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Sirketin ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., yeni pay alma haklarını kullanırken, kalan payların satışı sırasında ve yine kalan payları satın alma taahhüdü kapsamında, Mali Musavir Raporu ile tespit edilmiş Sirketten olan nakit ve muaccel alacağının sermayeye donusturulmesi suretiyle haklarını kullanabilir.

**c) Başvuru yerleri:**

Global Menkul Değerler A.Ş talepleri kabul edecektir ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır

**MERKEZ ŞUBE:**

Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65  
Kat:1 Kağıthane İSTANBUL  
Tel: (212) 244 55 66  
Fax: (212) 244 55 67  
Posta Kodu : 34418

Şubeler	Ankara İran caddesi33/4 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ Ankara Tel: 0.312.457.3300 Fax: 0.312.468.6032 Posta Kodu: 06700
	İzmir Kızılay İş Merkezi Şehit Nevres Bulvarı No:3 Kat:5/52 35210 Alsancak İzmir Tel: 0.232.445.7982 Fax: 0.232.445.7981 Posta Kodu: 35210
	Elektronik İşlemler / Yatırım Merkezi Yeşilce Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:65 Kat:1 34418 Kağıthane / İstanbul Tel: 0.212.444.0321 Fax: 0.212.286.0767 Posta Kodu: 34418

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.



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

Ayrıca SPK'nın "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi 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 gerektiren 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 verilebilir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik krizi belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi sözkonusu olabilir. Halka arzın yukarıda belirtilen nedenlerin dışında iptali sözkonusu değildir. Satış başladıktan sonra halka arz iptal edilmeyecektir. Rüçhan hakkı kullanılmayan ve kalan paylar olması halinde söz konusu payların Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BİST Birincil Piyasa'da gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı olmayacağından karşılanmayan taleplere ait bedel iadesi sözkonusu değildir. Yatırımcılar tarafından Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi gibi durumlar oluşmayacaktır.

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

Şirketimiz pay sahipleri, azaltım sonra mevcut paylarının azami %58,33333'ü oranında yeni pay alma hakkına sahiptir. Yeni pay alma hakkından kalan payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 Lot = 100 adet pay) ve katları şeklinde olacaktır. Borsa'da 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:**

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

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır 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.

#### **25.1.8. 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.

#### **25.1.9. 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 durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### **25.1.10. 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 kullanım tarihleri satış fiyatı**

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

Bir payın nominal değeri 1 Kuruş olup, 1 lot (100 adet pay) 1 TL'nin aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satışa sunulacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

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

Arttırılan 35.000.000 TL (otuz beş milyon Türk Lirası) tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet pay hamiline yazılı olarak ihraç edilecek ve bu şekilde yeni pay alma oranı %58,33333 olacaktır.

**f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

Pay bedelleri GarantiBBVA Taksim Ticari Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 İBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

**g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

**Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar:**

Halen ellerindeki payları kaydileştirmemiş ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ne müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirilmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahiplerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPK'nın 13 üncü maddesinin 4 üncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye

piyasa araçlarının alım satımına aracılık edilemez ve katılma belgelerinin geri alımı yapılamaz. SPKn'nun yayım tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kadileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13. maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

#### **Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar:**

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

b. Payları dolaşımda 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 kullanılamayacaktır.

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

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

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.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. 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 haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla 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.

Bu aşamada satılamayan pay olursa, kullanılmayan ve /veya satılamayan pay kadar sermaye artırım tutarı 6 iş günü içinde iptal edilecek ve TTSG'de ilan edilecektir.

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

Kemankeş Karamustafapasa Mahallesi Rıhtım Cad No: 51 Beyoğlu / İstanbul adresinde mukim Arduş Gayrimenkul Yatırımları AŞ, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında satılmasını takiben kalan paylar olması halinde söz konusu payları satın alacağını taahhüt eder. Arduş Gayrimenkul Yatırımları AŞ, sermaye artırım öncesinde, PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 5.500.435,31 TL karşılığında %6,17 oranında paya sahip olup, 100% oranında Global Yatırım Holding AŞ. iştirakidir.

#### **25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Yoktur.

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

Nemalandırılmayacaktır.

**25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla içeriden ticari sır niteliğindeki bilgilere ulaşabilecek kişilerin ad ve soyadları ile görevleri aşağıda verilmektedir:

Ayşegül BENSEL	Yönetim Kurulu Başkanı
Serdar KIRMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Kerem ESER	Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal ERGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Fatma Gül ATAK	Genel Müdür
Mukaddes TÜRKALP	İş Geliştirme Müdürü
Hale KARLIDAĞ	Muhasebe Müdürü
Mehmet KUTMAN	Yönetim Kurulu Başkanı, Global Yatırım Holding
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

Yukarıda belirtilenler haricinde, adları açıkça yazılmamış olmakla birlikte; - Bağımsız denetim kuruluşu çalışanları, mali kontrol, denetim, değerlendirme ve derecelendirme sürecinde görev alanlar, - Şirketimize hizmet veren Yeminli Mali Müşavirler, - Aracı Kurum yöneticileri içeriden öğrenen kişiler kapsamında değerlendirilmektedir.

**25.1.15 Sermaye Azaltımına İlişkin Bilgiler**

**25.1.15.1 Sermaye azaltımına ilişkin yetkili organ kararı:**

Şirket Yönetim Kurulu, 12 Mayıs 2020 tarih ve 277 sayılı ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile,

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

- Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 89.100.000 TL'den 60.000.000 TL'ye (%32,65993) azaltılmasına ve azaltılan tutarın geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesi, eş anlı olarak 35.000.000 TL

(%58,33333) oranında sermaye artırımını yapılarak, çıkarılmış sermayemizin tamamı nakden karşılanmak üzere 95.000.000 TL'ye artırılmasına,

- Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ticaret Sicili Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uyarınca, sermayenin azaltılmasının nedenleri, azaltmanın amacı ve azaltmanın hangi esaslar çerçevesinde yapılacağını gösterir ve söz konusu azaltımın Şirket malvarlığında herhangi bir eksilmeye yol açmayacağına ve Şirkete sağladığı faydalara ilişkin rapor hazırlanarak başvuru kapsamında değerlendirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmesine;
- Sermaye azaltımına ilişkin alınacak genel kurul onayını takiben, sermaye azaltımının Şirketin geçmiş yıllar zararlarının Şirketin sermayesinden mahsup edilmesi suretiyle yapılacak olması ve Şirket bünyesinden herhangi bir nakit, fon veya varlık çıkışı olmayacağı, öz varlık değerinde azalma olmayacağı göz önüne alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 474'üncü maddesi birinci ve ikinci fıkrası hükmü uyarınca alacaklılara yapılacak çağrıdan ve bunların haklarının ödenmesinden veya teminat altına alınmasından vazgeçilmesine;
- Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmaması ve yeni pay alma haklarının nominal değerden kullandırılmasına;
- Arttırılan 35.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 3.500.000.000 (üç milyar beş yüz milyon) adet payın hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;
- Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesi, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine;
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal fiyatın aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine;
- Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında satılmasını takiben kalan paylar olması halinde söz konusu payların Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından satın alınacağına taahhüt edilmesine;
- Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılması ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına;
- Yukarıdaki maddeler ile ilgili yasal gereklilikler ve Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8'inci maddesinin ekli tadil tasarısında belirtilen şekilde değiştirilerek konunun yapılacak Genel Kurulda görüşülmesi için gerekli hazırlıkların yapılmasına;
- Çıkarılmış sermayenin 60.000.000 TL'ye azaltılması ve eşanlı olarak 95.000.000 TL'ye artırılması için gerekli iznin ve şirket esas sözleşme maddesinin yeni şekline uygun görüşün alınması hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması;
- Sermaye azaltımı ve eşanlı sermaye artırımını işlemleri kapsamında Global Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili aracı kurum olarak belirlenmesine;
- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş.,

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması ve gerekli ön izinlerin alınmasını takiben, sermaye azaltımı ve artırımı ve esas sözleşme değişiklik teklifinin Genel Kurul'un tasvibine sunulmasına ve işbu sermaye azaltım ve eşanlı sermaye artırımı işlemleri kapsamında gerekli diğer tüm işlemlerin gerçekleştirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar vermiştir.

#### **25.1.15.2 Yapılan Sermaye azaltımının nedenleri :**

Şirketin 2019 yılı dönem zararı ve geçmiş yıl zararlarının etkisiyle sermaye kaybının artması ve Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören Şirket paylarının Borsa Pay Piyasası fiyatının nominal değerine yakın seyretmesi; bu koşullar nedeniyle halka açık kısımdaki paylara sahip ortakların nakit sermaye artırımlarına katılımının düşük kalması ve bu durumun gelecekte Şirket'in halka açıklık oranını olumsuz etkileme riskinin ortaya çıkması, mevcut yapının şirkete nakit girişi sağlayacak ve/veya finansman yükünü azaltacak yeni nakdi sermaye artırımlarına imkan vermemesi, ve yeni yatırımların uzun vadeli finansmanı için gereken özkaynak yapısına olanak tanımaması sermaye azaltımını zorunlu kılmıştır.

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

Sermaye azaltımı ve eşzamanlı artırımı işleminden elde edilecek kaynak, Şirketimizin ortağı Ardu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye olan mevcut kısa vadeli borçlarının ödenmesinin yanı sıra işletme sermayesini desteklemek amacıyla kullanılacaktır. Kısa vadeli borçların ödenmesi, şirketin öngördüğü yatırımların daha yüksek bir ivme ile gerçekleştirilmesinin önünü açacaktır.

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

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

dahilinde tenzil edilmesinin uygun olacağı kanaatini taşıdığımızdan, bu durumda Sayın Genel Kurul'un takdirine sunma zarureti hasıl olmuştur.

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

Bu çerçevede, söz konusu işlemler öncesi ve sonrası Şirketimizin ortaklık yapısını, özkaynak yapısını, ayrıca sermaye artırımı işlemi sonrası ortaklık yapısını, özkaynak yapısını içeren tablolar da bu gerekçelerimizin haklılığını anlaşılır kılmak için işbu Raporun 25.1.15.3 bölümünde değerlendirmelerinize sunulmaktadır.

### **25.1.15.3 Yapılan sermaye azaltımının esaslarına ilişkin bilgiler:**

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

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

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

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

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

SPK'nın VII-128.1 Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesinin birinci bendine uygun olarak; Pera GYO AŞ'nin sermaye azaltım kararının açıklandığı 12 Mayıs 2020 tarihinden önceki 30 gün içerisinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatının ortalaması 0,8059 TL olup, nominal değer altındadır.



Aynı madde hükmüne uygun olarak; hesaplanacak payların düzeltilmiş borsa fiyatının da payların nominal değerinin yüzde yirmisini aşmayacağı görülmektedir.

**ii. Sermaye azaltımı yöntemi ve azaltılan tutarın toplam şirket sermayesine oranı:**

Şirket'in 89.100.000 TL olan sermayesi tamamı nakit olarak ödenen sermayeden karşılanmak üzere 29.100.000 TL. azaltılarak, 60.000.000 TL'ye düşürülecek, Şirket paylarının 1 Kuruş olan nominal değeri aynı kalacaktır. Yapılacak sermaye azaltımında payların iptal edilmesi (pay sayısının azaltılması) yöntemi benimsenmiş olup, iptale konu payların Şirketimizin sermaye azaltımı öncesi 89.100.000 TL'lik sermayesi içindeki payı %32.65993'dur. Diğer bir deyişle, bu işlem ile birlikte 100 adet paydan 67,34007 adet pay korunarak ve 32,65993 adet pay iptal edilerek sermaye azaltımı işlemi yapılacaktır.

Söz konusu sermaye azaltımı bilanço açığının kapatılması amacıyla gerçekleştirileceğinden ve söz konusu işlemi takiben 35.000.000 TL nakit sermaye artırımını yapılacağından, Şirket'ten herhangi bir fon çıkışı olmayacak, dolayısıyla sermaye azaltımı işlemi Şirket varlıklarında herhangi bir azalmaya yol açmayacaktır.

Yapılacak eşanlı sermaye azaltımı ve artırımını işlemleri sonucunda Şirket'in 31.12.2019 tarihli mali tabloları esas alınarak oluşacak yeni özkaynak yapısı aşağıdaki şekilde olacak, sermaye kaybı ise kalmayacaktır.

	<b>AZALTIM ve ARTIRIM SONRASI</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR (TL)</b>	116,969,421
Ödenmiş Sermaye	<b>95,000,000</b>
Hisse Senedi İhraç Primleri	117,345
Değer Artış Fonları	32,592,242
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	2,538,006
Net Dönem Zararı (-)	8,202,160

**25.1.15.4 Yapılan sermaye azaltımının esaslarına ilişkin bilgiler:**

**Şirketimizin mevcut durumda ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir.**

<b>Pay Sahibinin Ticaret Unvanı/ Adı</b>	<b>Sermaye Tutarı</b>	<b>Pay Adedi*</b>	<b>Sermayeye</b>
<b>Soyadı</b>	<b>(TL)</b>		<b>oranı</b>
Ardus Gayrimenkul Yatırımları AŞ	15.000.434,31	1.500.043.431	16.84%
<b>DİĞER ORTAKLAR</b>	<b>74.099.565,69</b>	<b>7.409.956.569</b>	<b>83.16%</b>
<b>Toplam:</b>	<b>89.100.000</b>	<b>8.910.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sermaye Azaltımı Sonrası Ortaklık Yapısı</b>			
<b>Pay Sahibinin Ticaret Unvanı/ Adı</b>	<b>Sermaye Tutarı</b>	<b>Pay Adedi</b>	<b>Sermayeye</b>
<b>Soyadı</b>	<b>(TL)</b>		<b>oranı</b>
Ardus Gayrimenkul Yatırımları AŞ	10,099,994	1.009.999.431	16.84%

DİĞER ORTAKLAR	49.900.006	4.990.000.569	83.16%
<b>Toplam:</b>	<b>60.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sermaye Artırımı Sonrası Ortaklık Yapısı</b>			
<b>Pay Sahibinin Ticaret Unvanı/ Adı</b>	<b>Sermaye Tutarı</b>	<b>Pay Adedi</b>	<b>Sermayeye</b>
<b>Soyadı</b>	<b>(TL)</b>		<b>oranı</b>
Ardus Gayrimenkul Yatırımları AŞ	15.993.994	1.599.399.431	16.84%
DİĞER ORTAKLAR	79.006.006	7.900.600.569	83.16%
<b>Toplam:</b>	<b>95.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>

\*: Şirket için 1 Lot = 100 adet pay

*Sermaye artırımına hissedarların katılım oranına bağlı olmak şartıyla ortaklık payları değişiklik gösterebilir.*

#### 25.1.16 Pay Alım Teklifine İlişkin Bilgiler:

Zorunlu pay alım teklifi doğmamaktadır.

Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin kalan payları satın alma taahhodu uyarınca ortaklığın oy haklarının yüzde ellisinden fazlasına sahip olması halinde Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 18/1 (g)

*“g) Payları Borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından gerçekleştirilen yeni pay alma haklarının sınırlandırılmadığı sermaye artırımlarında, mevcut ortaklarca alınan paylar nedeniyle oluşan yönetim kontrolü değişikliği.”*

duzenlemesi uyarınca muafiyet talep edilmesi söz konusu olacaktır.

#### 25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

#### 25.2.2. 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 T+2'de yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

#### 25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

### **25.3.1. 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 değerinin 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 bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin 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 süresi 2 işgünüdür.

Halka arz süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.peragyo.com](http://www.peragyo.com)) ve Global Menkul Kıymetler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.global.com.tr](http://www.global.com.tr)) ilan edilecek olan "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Ihracci'ya aittir.

### **25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

## **25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

### **25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Ticaret Unvanı : Global Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi: Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 Kağıthane 34418 İSTANBUL

### **25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

### **25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Global Menkul Değerler AŞ	Konso rsiyum oluştur ulmam ıştır.	En iyi gayret aracılığı 1	<b>Yoktur</b>	<b>Yoktur</b>	35.000.000	58,33333

#### 25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Global Menkul Değerler A.Ş. arasında 06.06.2020 tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından 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.

#### 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. 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 satılmasıdır. Sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa’da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

Şirket’in paylarında herhangi grup ayrımı olmayıp tamamen hamiline çıkarılmıştır. Paylar, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası’nda 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.

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

İhraççının aynı grup payları Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların da bu pazarda işlem görebilmesi için gerekli başvurular yapılacaktır.

**26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;**

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

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

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

Yoktur.

**26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:**

Yoktur.

**27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER  
Bulunmamaktadır.**

**27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

-

**27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

-

**27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

-

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

-

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

-

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

-

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

-

**28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**

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

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği net gelir 34.783.250 TL'dir . 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.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL (birkuruş) olup, 0,01 TL fiyattan 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 -216.750 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda, 1 TL.lik nominal değere denk (1 Lot = 100 adet pay) paylar başına düşen maliyet tahmini 0,0062 TL'dir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<b>Tahmin Edilen Giderler</b>	<b>(TL)</b>
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri üzerinden %0.2)	70.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Hariç)	10.500
- Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV)	525
Rekabeti Koruma Fonu (%0.04)	14.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005) (BSMV Hariç)	1.750
Aracı Kurum ÖdemeTutarı (BSMV Dahil)	10.500
İlan ve Tescil	10.000
Diğer Giderler Tahmini*	100.000
<b>Tahmini Toplam Maliyet</b>	<b>216.750</b>
Pay Tutarı	35.000.000
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,0062</b>

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

### 28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirketin mevcut bilanço yapısının değerlendirilmesi neticesinde, Şirket'in elde ettiği faaliyet karının Şirket'in borçlarının çevrilmesi için yeterli olmadığı görülmüş olup, sermaye artırımı ile Şirket'in borçlarının Şirket'in çıkarılmış sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, bu tür bir sermaye

artırımının Şirket'i hissedarı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne olan borcundan kurtaracağı ve bunun yanı sıra işletme sermayesinin desteklenerek Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına olanak sağlayacağı değerlendirilmiştir. Özellikle, sermaye artırımını sonrası net finansal borçluluğun azaltılıp kısa vadeli borçların yeniden yapılandırılmasıyla, şirketin öngördüğü yatırımların daha yüksek bir ivme ile gerçekleştirilmesinin önü açılacak ve böylelikle sermaye artırımını Şirket'e önemli finansal fayda sağlayacaktır.

Bu doğrultuda Şirketimizin 12 Mayıs 2020 tarih ve 277 No'lu ve 20 Mayıs 2020 tarih ve 278 No'lu Yönetim Kurulu Kararları uyarınca Şirket Esas sözleşmesinin Sermaye ve Hisse Senetleri başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanını içerisinde 89.100.000 (seksen dokuz milyon yüz bin) Türk Lirası çıkarılmış sermayenin eşanlı azaltım ve artırımından sonra tamamı nakden karşılanmak suretiyle 95.000.000 Türk Lirasına çıkarılmasına karar verilmiştir. Buna göre, 216.750 TL olması beklenen masraflar çıktıktan şirkete sağlanacak 34.783.250 TL'lik nakit fon, büyük oranda net finansal borçluluğun azaltılması amacıyla kullanılacaktır.

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarı ile kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ve net finansal borçluluk durumu, aşağıdaki tabloda izah edildiği gibidir.

#### **Borçluluk Durumu**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5.424.710	6.841.849
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	3.446.704	7.261.954
<b>Toplam Finansal Borçlanmalar</b>	<b>8.871.414</b>	<b>14.103.803</b>
Eksi: Nakit değerler ve bankalar	(205.484)	(144.317)
<b>Net Finansal Borç</b>	<b>8.665.930</b>	<b>13.959.486</b>
Toplam Özkaynaklar	81.969.421	90.190.858
<b>Net finansal borç / özkaynaklar oranı (%)</b>	<b>10,57%</b>	<b>15,48%</b>

Şirket'in mevcut bilançosundaki büyük borç kaleminden kurtarılması, Şirket'in faaliyet alanlarında yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân verilmesi ve Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkı sağlanması amaçlanmaktadır

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

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

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar Şirket Sermayesinin 29.100.000 TL azaltılıp eşanlı olarak gerçekleştirilecek olan %58,33333 oranında 35.000.000 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.

	31.12.2019
Özkaynaklar (Defter Değeri, TL)	81.969.421
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı (TL)	0
Nakit Sermaye Artırımı (TL)	35.000.000
Ödenmiş Sermaye (TL)	60.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1.36616
Halka Arz Masrafları (TL)	216.750
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	116.752.671
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye (TL)	95.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1.22898
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	0.13718
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	10.04

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi %10.04 olacaktır.

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

SPK'nın VII-128.1 Pay Tebliği'nin "Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltımı" başlıklı 19/(12) maddesi uyarınca, çıkarılmış sermayenin 89.100.000 TL'nden 60.000.000 TL'na azaltımı ve 95.000.000 TL'na artırımını eşanlı olarak gerçekleştirdiğinden, Şirket'in ana ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların olması halinde söz konusu payları satın alınacağını taahhüt etmiştir. Diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi aşağıdaki çalışmada yer almaktadır. Gerçekleştirmelerde farklılık olması durumunda, yapılacak hesaplamalarda da bazı farklılıklar oluşabilir.

Pera GYO'nun 12.05.2020 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 1,01 TL'dir. SPK'nın 29.08.2014 tarihli ve 26/856 sayılı ve 03.12.2014 tarih ve 34/1185 sayılı ilke kararlarına uygun olarak; Pera GYO AŞ'nin sermaye azaltım kararının açıklandığı 12 Mayıs 2020 tarihinden önceki 30 gün içerisinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatının ortalaması 0,8059 TL olup, nominal değer altındadır. SPK'nın VII-128.1 Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesinin birinci bendine uygun olarak hesaplanacak payların



düzeltilmiş borsa fiyatının da payların nominal değerinin yüzde yirmisini aşmayacağı görülmektedir. Bu fiyattan söz konusu sermaye azaltımına ve eşanlı bedelli sermaye artırımına göre düzeltilmiş fiyat 1,316TL  $[(1.500+0, 58,333)/(1+0,58333)]$  olarak hesaplanmaktadır. Şirket'in ana ortağı Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. nin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağı dikkate alınarak 29,107,574 adet payın Borsa İstanbul Birinci Pazarda düzeltilmiş fiyat olan 1.316 TL'den satıldığı varsayılmıştır. Kalan paylarının tamamının Birincil Piyasada 1.316TL'den satılması halinde sulanma etkisi,

Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (pozitif) : 0.26594 TL (%19.47)

Yeni ortaklar için sulanma etkisi (pozitif) : 0.31640 TL (%24.05)

olarak hesaplanmıştır.

	<b>31.12.2019</b>
Özkaynaklar (Defter Değeri, TL)	81.969.421
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı (TL)	0
Nakit Sermaye Artırımı (TL)	35.000.000
Ödenmiş Sermaye (TL)	60.000.000
Pay Başına Defter Değeri (TL)	1.36616
Halka Arz Masrafları (TL)	216.750
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	155.049.352
Emisyon Primi	38.296.681
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye (TL)	95.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	1.63210
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) (Pozitif)	0.26594
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%) (Pozitif)	19.47
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) (Pozitif)	0,31640
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%) (Pozitif)	24.05

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

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının BİAŞ Birincil Piyasada satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan pay miktarı kadar artacaktır. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Bu nedenle bu durum hesap edilememektedir.

## **30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER**

### **30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:**

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

### **30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:**

Şirketin 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır

## **31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER**

### **31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere herhangi bir finansal yatırımını bulunmamaktadır.

## **32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

### **32.1. Genel Bakış**

#### **32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi**

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir. Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden 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 2019 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

22.000 TL'ye kadar %15

49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası %20

120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası %27

600.000 TL'den fazlasının 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası %35

#### **32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi**

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere İki 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 kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını 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 yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

## **32.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi**

### **32.2.1. 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 tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki 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 tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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

- a) bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası hâlinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (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 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri 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) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması hâlinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarımla esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması hâlinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifat matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat 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 sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine davalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması hâlinde 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 aşmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

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

Tam mükellef kurumlara 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.

Tevkifata 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 kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi 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 tutulsun tutulmasın 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 olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK. 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın 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 mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş

belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

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

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

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif 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 ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### **32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi**

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

#### **32.2.2.1. Gerçek Kişiler**

##### **32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "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'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi 114 uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtım 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 2. 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 müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2016 yılı için bu had 30.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

#### **32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

#### **32.2.2.2. Kurumlar**

##### **30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden**

Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

##### **32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar**

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

##### **32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar**

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir. Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin

imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır. Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

#### **32.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama**

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

#### **32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu**

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir. KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması 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 sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

#### **32.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi**

GVK'nın 94/1-6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır.. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı



BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

### **32.3.1. Gerçek Kişiler**

#### **32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 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 yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannameesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannameesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2019 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

#### **32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca 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 beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### **32.3.2. Kurumlar**

#### **32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar**

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

#### **32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar**

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca 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.

### **33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ**

Yoktur.

### **34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Kemankeş Karamustafapasa Mahallesi, Rıhtım Cad. No:51 34425 Beyoğlu / İstanbul adresindeki ihracçının merkezi ve başvuru yerleri ile ihracçının internet sitesi ([www.peragyo.com](http://www.peragyo.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 değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhracçının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

### **35. EKLER**

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