Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'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 değerleme 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 öngörüleri 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 YÜKLENEN KİŞİLER**	4
2	**ÖZET**	7
3	**BAĞIMSIZ DENETÇİLER**	25
4	**SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER**	26
5	**RİSK FAKTÖRLERİ**	31
6	**İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER**	37
7	**FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**	39
8	**GRUP HAKKINDA BİLGİLER**	43
9	**MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER**	44
10	**FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**	53
11	**İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI**	59
12	**EĞİLİM BİLGİLERİ**	60
13	**KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**	60
14	**İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER**	60
15	**ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**	71
16	**YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI**	71
17	**PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER**	74
18	**ANA PAY SAHİPLERİ**	75
19	**İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER**	76
20	**DİĞER BİLGİLER**	80
21	**ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**	83
22	**İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER**	85
23	**İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**	95
24	**HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR**	102
25	**BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER**	111
26	**MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**	112
27	**HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**	113
28	**SULANMA ETKİSİ**	116
29	**UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER**	117
30	**PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**	117
31	**İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ**	126

32	**İNCELEMEYE AÇIK BELGELER**	130
33	**EKLER**	130

KISALTMA VE TANIMLAR

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

REIDIN	Real Estate Investment & Development Information Network
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
TAAH.	Taahhüt
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKS	Taban Alan Kat Sayısı
T.A.Ş.	Türk Anonim Şirketi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TEK	Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standartları
URF	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
Vb.	Ve benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
(Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih) **OĞUZ SATICI** **YÖNETİM KURULU BAŞKANI** _____ **SERDAR KIRMAZ** **YÖNETİM KURULU BAŞKAN VK.** _____	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden **Global Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
GÜLŞEYMA DOĞANÇAY – Genel Müdür (İmza, Tarih) _____ **KADİR BERKAY AYTEKİN – Kurumsal Finansman Kıdemli Müdür (İmza, Tarih)** _____	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Esra Başçınar** **Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**2017 dönemi gayrimenkul değerleme raporları**

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi. İşletme adı yoktur.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	Şirket anonim ortaklık statüsünde bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup T.C. Kanunlarına tabidir. Şirket Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde kurulmuş olup merkez adresi Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur.
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini**	Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular doğrultusunda gayrimenkul portföyü oluşturmak ve portföyündeki

	de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Buna göre şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller: -Denizli İli, Merkezefendi İlçesi Sümer Mahallesi 6226 Ada 1 Parsel A Blokta yer alan Sümerpark AVM, - Aynı yerde SkyCity projesinde Birinci Blok'ta (B Blok) yer alan 25 adet bağımsız bölüm - Aynı yerde üzerinde SkyCity projesi İkinci Blok (C Blok) olarak inşaa edilecek projeye ilişkin arsa - İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Galata Şarap İskelesi ve Kemankeş Mevkii, 122 pafta, 80 ada, 21 no"lu parselde kayıtlı, 207 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki altı adet dükkânı olan kargir hana ilişkin 31.01.2021 tarihine kadar geçerli kullanım hakkı bulunmaktadır. Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TUİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur. Covid-19 salgınının ekonomik faaliyetlerdeki etkileri, tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de 2020 yılı Mart ayının ikinci yarısında gözlenmeye başladı. Salgının olumsuz etkileri ilk çeyrekten itibaren hissedilmeye başlansa da Türkiye ekonomisi 2020 ilk çeyreğinde, % 4,5 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü katma değeri ise % 1,5 oranında daralarak büyümeye 0,1 puan aşağı yönlü etki etmiştir. GSYH, 2020 yılının ikinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 9,9 azalırken, Covid-19 inşaat sektöründe daha sınırlı bir etki yaratmış, inşaat sektörü %2,7 oranında küçülmüştür. Covid-19 sınırlamaları nedeni ile inşaat harcamaları 2020 yılının ikinci çeyreğinde % 9,0 azalarak ve 123.5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

		Borsa İstanbul'da mevcut durumda 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işlem görmekte olup, bu şirketlerin 2020 yılının Ekim sonu itibarıyla toplam piyasa değeri 43.632 milyar TL'dir. Şirket'in, 2020 yılının Ekim sonu itibariyle piyasa değeri 232 milyon TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının piyasa değerine oranı %0,53 seviyesindedir. 30.09.2020 itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 92.3 milyar TL'dir. Şirket'in, 30.09.2020 itibariyle aktif büyüklüğü ise 126 milyon TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aktif büyüklüğü değerine oranı %0,14 seviyesindedir.
B.4 a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen 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 yaşanılan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. 2020 yılının ikinci çeyreğinde konut kredi faizlerinin son iki yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmesi ve vadelerin uzaması, inşaat sektörünü ve konut satışlarını olumlu yönde etkilemiştir. GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 2.çeyrek raporuna göre, 2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık % 14'lük bir artış göstererek 283 bin 731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür. 2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda % 8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise % 28 oranında artış yaşandı. 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.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Yoktur.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy**	Şirket'in, sermayesinde veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan tek pay sahibi Ardus

	hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Gayrimenkul'dur. Ardus Gayrimenkul'un, Şirket'in 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesi içindeki payı 5.500.435,31 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 6,17'dir. Ardus Gayrimenkul paylarının tamamı Global Yatırım'a aittir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu payı ise 1.976.716 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2.22'dir. Ardus payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur. Şirket'in doğrudan yada dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip olan veyahut Şirket'i kontrol eden, Ardus Gayrimenkul ve Global Yatırım dahil, gerçek yada tüzel bir kişi bulunmamaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in finansal tabloları Şirket`in resmi internet sitesi (www.peragyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu`nda (www.kap.org.tr) yayınlanmıştır. Şirket`in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre; toplam varlıkları/yükümlülükleri 2018 senesinde bir önceki yıla göre %18,6; 2019 senesinde ise bir önceki yıla göre %5,3 oranında azalmıştır. 30 Haziran 2020 döneminde 2019 yıl sonuna göre azalış %0,3 olarak gerçekleşmiştir.

Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi, Şirket'in Denizli ilindeki Ofis (Sky City) projesinden (Birinci Blok/B Blok) oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, Sky City ofis projesinin tamamlanarak, hak sahiplerine teslim edilmesi nedeni ile oluşmuştur.

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

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

Şirket, 30 Haziran 2020`de 2,03 milyon TL, 2019 yılında 8,2 milyon TL, 2018 yılında 8,96 milyon TL, 2017 yılında 55,05 milyon TL zarar açıklamıştır.

Özet tablolara aşağıda yer verilmiştir:

Seçilmiş Bilanço Kalemleri	**Sınırlı İncelemeden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
(TL)	**30.06.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
DÖNEN VARLIKLAR	**17.466.738**	**17.616.584**	**24.425.230**	**44.893.341**
Nakit ve nakit benzerleri	484.269	205.484	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Stoklar	14.696.684	15.513.383	20.546.703	41.274.324
DURAN VARLIKLAR	**110.161.916**	**110.392.714**	**110.782.750**	**121.195.012**
Diğer Alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	993	6.089	19.040	43.592
TOPLAM VARLIKLAR	**127.628.654**	**128.009.298**	**135.207.980**	**166.088.353**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKL	**46.914.507**	**42.335.289**	**11.119.514**	**47.620.293**

		ER				
		Kısa vadeli borçlanmalar	999.593	--	--	--
		Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.975.321	5.424.710	6.841.849	17.080.994
		Ticari borçlar	2.408.768	1.938.213	1.618.222	1.957.841
		Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.073	128.210	139.128
		Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	--	--
		UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**772.071**	**3.704.588**	**33.897.609**	**19.237.386**
		Uzun vadeli borçlanmalar	496.022	3.446.704	7.261.954	11.967.108
		Diğer borçlar	--	--	26.423.843	7.069.876
		ÖZKAYNAKLAR	**79.942.076**	**81.969.421**	**90.190.858**	**99.230.674**
		Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
		Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
		Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(39.840.166)	(31.638.006)	(22.675.034)	32.373.847
		Net dönem zararı	(2.028.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
		TOPLAM KAYNAKLAR	**127.628.654**	**128.009.298**	**135.207.980**	**166.088.353**

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	**Sınırlı İncelemeden Geçmiş**		**Bağımsız Denetimden Geçmiş**		
	30.06.2020	**30.06.2019**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Hasılat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	(2.384.309)	(4.616.815)	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.417.007)
Brüt kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.722.254
Esas faaliyet zararı	(988.489)	614.564	(927.461)	(1.196.085)	(49.008.801)
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	(1.240.368)	(1.258.777)	(1.525.829)	(2.094.514)	(50.154.684)
Dönem Zararı	(2.028.471)	(5.591.013)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
Pay başına kayıp	(0,023)	(0,063)	(0,09)	(0,10)	(0,62)

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim**	Olumlu görüş dışında bir görüş bulunmamaktadır.

	raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirketin 30.06.2020 tarihi itibariyle net işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılayamamakta olup, negatif 29.447.769 TL`dir (31 Aralık 2019: -24.718.705 TL`dir). Bedelli sermaye artışı ile kısa vadeli yükümlülüklerde oluşacak azalışla birlikte ek işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması planlanmaktadır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Pera GYO A.Ş.'nin 89.100.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi, tamamı nakden olmak üzere 53.460.0000 TL nakden karşılanmak üzere 142.560.000 TL'ye artırılacaktır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek 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 görecek payların menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) yine TRAGLOBL91Q0'dır. Söz konusu payların tamamı hamiline olup, kendi aralarında herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirketin 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut çıkarılmış sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 1 Kuruş) nominal değerde tamamı hamiline yazılı 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür. 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	**Sermaye piyasası aracının**	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay

	sağladığı haklar hakkında bilgi	sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. İhraç edilecek payların sağladığı haklar aşağıdaki gibidir: • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19. TTK md. 507) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md.18) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	İhraççının aynı nitelikteki payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar, sermaye artırımı sonucunda oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis eldimesine gerek kalmaksızın Borsa Kotuna alınır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kar dağıtım politikası uyarınca: Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken

		zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır. Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Birinci Temettü b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. İkinci Temettü c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. e) Yasa hükmü ile 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 Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması, projelere/inşaatlara ilişkin öngörülmeyen gelişmeler, sahip olunan gayrimenkullere ilişkin riskler, proje geliştirmek için uygun arsaların bulunamaması,

		mevzuata uyum konusunda karşılaşılabilecek riskler, nitelikli kadronun devamlılığı, hukuki davalarla karşılaşma riski, gayrimenkul satış riski, Şirket'in yatırım yaptığı yabancı ülkeler ile ilgili riskler, deprem riski ve ilişkili taraftan olan ticari alacak riskidir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin riskler ise; yatırımların likit olmama riski, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski, izin riski, sektörel rekabet, jeopolitik riskler, hammadde riski, terör olayları veya terör tehditleri, gayrimenkul değerlerinin makroekonomik koşullardan etkilenme riskidir.
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. **a) Kar payı geliri riski:** Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. **b) Sermaye kazancı riski:** Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetimsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri

		Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği tahmini net gelir 53.266.683 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal fiyatın üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak değişebilir. Bir payın nominal değeri 0,01 TL 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 193.317 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda, 1 TL'lik nominal değere denk (1 Lot = 100 adet pay) paylar başına düşen maliyet tahmini 0,0036 TL'dir. Öte yandan Ardus Gayrimenkul, halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payları satın almayı taahhüt etmiş olup, sermaye artırımına ilişkin yükümlülüklerini Şirket'ten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup yolu ile yerine getirecektir. Bu çerçevede, İhraççının net nakit girişi toplamının 53.266.68 3TL tutarında olması öngörülmektedir. Şirket tarafından karşılanacak tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır. 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.
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım**	Şirketin 30.09.2020 itibarı ile dönen varlıkları

	yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	16.000.009 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 51.363.215 TL olup bu tutarın 40.939.701 TL'si Ardus'a olan kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan, aynı tarih itibarı ile Şirketin birikmiş zararlar ve dönem zararları toplamının ödenmiş sermaye ve sermaye yedekleri toplamına oranı %52,8 seviyesine yükselmiştir. Şirket, 2017 yılı dahil olmak üzere son 3 yıldır faaliyet karı elde edememiş olup 2020 yılının 3. çeyreğini de 1.279.754 TL finansman gideri öncesi faaliyet zararı ve 6.569.327 TL finansman zararı ile toplamda 7.843.305 TL zarar ile kapatmıştır. Bu sonuçlar ile birlikte 2020 yılını da zararla kapatması öngörülen Şirket, son 4 yılda üst üste zarar etmiş olacaktır. Açıldığı 2011 yılından bu yana değişen piyasa koşulları, artan rekabet, tüketici talebi ve son olarak da COVID-19 pandemisi sebebiyle azalan tüketim ve ziyaretçi sayısı sebebiyle Sümerpark Alışveriş Merkezi, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmasına karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi güncel marka karması, azalan doluluk oranı ve düşen ziyaretçi sayısı sebebiyle birim kira geliri, rakip projelerin %80 altında gerçekleşmektedir. Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunulan sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Pera GYO, uzun vadeli karlılığının arttırılmasına yönelik olarak Denizli Sümerpark AVM'de outlet olarak konsept değişikliği ve yenileme yatırımları yapmayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in söz konusu yatırım için borç finansmanı sağlayabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye artırımı ile Şirketin özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve rasyolarının finans kurumlarınca kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarının ve bu suretle Şirketin uzun vadeli karlılığının önünün açılacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile Şirket Esas sözleşmesinin Sermaye ve Hisse Senetleri başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde

		89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirket'in, kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 47.683.471 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 51.363.215 TL iken dönen varlıklar toplamı 16.000.974 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Ardus'a olan toplam 40.939.701 TL tutarında borcu teşkil etmektedir. Ardus'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım Holding A.Ş.'ye aittir. Ardus'a olan söz konusu borç Şirketimizin yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirketimiz tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan nakit ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesabına işlenmiş ve muacceldir. Şirketimizin, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu borca ilişkin olarak Ardus ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatılmış ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibariyle borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden – 30.06.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda 18.091,37 TL tutarında masraf yansıtma faturaları eklenmiştir) imzalanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhini de tamamlayarak Şirketimize ihbar etmiş olup bunun sonucunda söz konusu borç yargısal olarak kesinleşmiştir. Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kamusal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar cari hesabına işlenmiş olan ve yukarıda belirtilen alacak miktarına istinaden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL miktarlı "Faiz" açıklamalı e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı

		uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas-2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhi verilmiştir ve söz konusu faiz borcu da yargısal olarak kesinleşmiştir. Ardus, sermaye artırımı kapsamında, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, sermaye artırım sürecinde yeni pay alma (rüçhan) haklarının tamamını kullanacağını, Şirket'in sermaye artırımına paydaşların katılımının yeterli olmaması durumunda yeni pay alma hakları kullanıldıktan ve bunu takiben yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde, hedeflenen sermaye artırımı tutarına ulaşana kadar kalan payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek (yukarıda belirtilen mahsup yöntemiyle) Ardus tarafından tarafından satın alınacağını ve Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden hisselerinden halen Ardus'un mülkiyetinde bulunanlar ile Şirket'in yapacağı sermaye artırımı kapsamında ihraç edilerek Ardus tarafından satın alınacak hisseleri (yeni pay alma hakkının kullanımı kapsamında satın alınacak hisseler dahil) sermaye artırımının tamamlandığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satmamayacağını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir. Ardus'un sermaye artırımı sürecinde bedeli Şirket'ten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında satılmayan payları satın alması durumunda, Şirket'in

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Ardus'a olan muaccel borçları Ardus'un sermaye arttırımına bu suretle katılımı nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirket'in Ardus dışındaki hissedarlarının yeni pay alma haklarını kullanması veya birincil piyasada yapılacak satış işlemleri sonucunda elde edilen fonlar da, öncelikle sermaye artış giderlerinin karşılanması ve yukarıda belirtilen rüçhan hakkı kullanımları sonrası Ardus'a kalan bakiye borcun ödenmesi ile söz konusu tarihteki muaccel olan finansal ve ticari borçların ödenmesi ile işletme sermaye ihtiyacı için kullanılacaktır. Bu suretle Şirket'in sermaye yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırımı hususunda yapılan başvurunun onaylanması durumunda yeni ihraç edilen payların tamamının ödenmesi ile Şirket'in hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç/sermaye rasyosu önemli ölçüde düzelecek, bu suretle Şirket'in karlılığını artıracak yeni projeleri gerçekleştirmesinin önü açılacaktır.

Bu çerçevede, sermaye artırımı ile elde edilecek fonun aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır:

<table>
<tr><th>Açıklama</th><th>Tutar (TL)</th></tr>
<tr><td>İlişkili taraf (Ardus) ödemesi (30.09.2020 itibariyle) (*)</td><td>40.939.701</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Kısa vadeli finansal borçlar</td><td>6.826.201</td></tr>
<tr><td>Ticari Borçlar (vergiler dahil)</td><td>4.030.997</td></tr>
<tr><td>İşletme sermayesi için ayrılan</td><td>1.663.101</td></tr>
<tr><td>Toplam</td><td>53.460.000</td></tr>
</table>

*Belirtilen tutar yaklaşık olarak ifade edilmiş olup, ödeme günü güncellenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ayrıca ilan edilecektir.

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.</td></tr>
<tr><td>E.3</td><td>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</td><td>Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı kararı ile 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.</td></tr>
</table>

		Halka arz edilecek payların nominal değeri 53.460.000 TL olup, sermaye artırımı sonrasında oluşacak sermayenin %60'ı kadardır. Ayrıca, bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %60 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Mevcut pay sahiplerinin pay alma hakkı 1 lot (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların tamamı için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Arttırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 kuruş nominal değerli 5.346.000.000) adet pay hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek duyurulacaktır. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından 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 (www.peragyo.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Global Menkul Değerler AŞ'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin bilgileri https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298

		21 00'dir. Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesinde bulunan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu TL hesaba yatırılacaktır. Şirketin ortağı Ardus, Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile, kendi payına düşen yeni pay alma haklarını kullanmayı ve yeni pay alma hakkı kullanılmayan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde, hedeflenen sermaye artırımı tutarına ulaşana kadar kalan payların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde bu payları nominal değerden aşağı olmamak üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satın almayı taahhüt etmiştir. Ardus söz konusu taahhüdünü, Mali Müşavir Raporu ile tespit edilmiş Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının sermaye koyma borcuna mahsubu suretiyle yerine getirecektir. 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. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Global Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı**	Halka Arz Eden: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Ardus Gayrimenkul, Pera GYO'nun mevcut sermayesini temsil eden paylardan halen mülkiyetinde bulunanlar ile Pera GYO'nun yapacağı sermaye artırımı kapsamında ihraç edilerek Ardus Gayrimenkul tarafından satın alınacak payları (yeni pay alma hakkının kullanımı kapsamında satın alınacak paylar dahil) sermaye artırımının tamamlandığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satmayacağını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %7,41'dir. Şirket'in ana pay sahipleri dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %51,64, tutarı 0,4296 TL; yeni ortaklar için negatif %36,32, tutarı -0,7197 TL'dir.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon, hesap açma ücreti, virman ücreti, vergi ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte): Finansal Tablo Dönemi	**Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı**	**Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı**	**Bağımsız Denetim Kuruluşun Adresi**	**Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları**
30.06.2020	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kule: 3 Kat: 2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Ruşen Fikret Selamet	Levent İş Kuleleri Kule: 3 Kat: 2-9 34330 Beşiktaş/İstanbul	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	Özkan Yıldırım	Delloitte Values House Eski	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler

	Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.		Büyükdere Caddesi Maslak No: 1 Sarıyer 34485	Odası

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER
a) SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Finansal durum tablosu

Seçilmiş Bilanço Kalemleri	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(TL)	**30.06.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
DÖNEN VARLIKLAR	**17.466.738**	**17.616.584**	**24.425.230**	**44.893.341**
Nakit ve nakit benzerleri	484.269	205.484	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Stoklar	14.696.684	15.513.383	20.546.703	41.274.324
DURAN VARLIKLAR	**110.161.916**	**110.392.714**	**110.782.750**	**121.195.012**
Diğer Alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	993	6.089	19.040	43.592
TOPLAM VARLIKLAR	**127.628.654**	**128.009.298**	**135.207.980**	**166.088.353**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**46.914.507**	**42.335.289**	**11.119.514**	**47.620.293**
Kısa vadeli borçlanmalar	999.593	--	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.975.321	5.424.710	6.841.849	17.080.994
Ticari borçlar	2.408.768	1.938.213	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.073	128.210	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	--	--

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**772.071**	**3.704.588**	**33.897.609**	**19.237.386**
Uzun vadeli borçlanmalar	496.022	3.446.704	7.261.954	11.967.108
Diğer borçlar	--	--	26.423.843	7.069.876
ÖZKAYNAKLAR	**79.942.076**	**81.969.421**	**90.190.858**	**99.230.674**
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(39.840.166)	(31.638.006)	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı	(2.028.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR	**127.628.654**	**128.009.298**	**135.207.980**	**166.088.353**

4.2. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Sınırlı Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş**
(TL)	**30.06.2020**	**30.06.2019**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Hasılat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	(2.384.309)	(4.616.815)	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.417.007)
Brüt kar	195.348	835.280	2.163.322	5.305.824	4.722.254
Esas faaliyet zararı	(988.489)	614.564	(927.461)	(1.196.085)	(49.008.801)
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	(1.240.368)	(1.258.777)	(1.525.829)	(2.094.514)	(50.154.684)
Dönem Zararı	(2.028.471)	(5.591.013)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
Pay başına kayıp	(0,023)	(0,063)	(0,09)	(0,10)	(0,62)

4.3. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30.06.2020 (TL)**	**31.12.2019 (TL)**	**31.12.2018 (TL)**	**31.12.2017 (TL)**
A.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md 24/(b)	483.707	202.294	142.952	1.236.454
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md 24/(a)	120.841.684	121.658.495	127.142.711	151.279.756
C.	İştirakler	III-48.1. Md 24/(b)	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
	Ilişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md 23/(f)	16.106	-	-	3.884.085
	Diğer Varlıklar		4.385.221	4.264.857	5.908.227	7.376.850
D.	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	III-48.1. Md 3/(p)	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353
E.	Finansal Borçlar	III-48.1. Md 31	8.267.291	8.419.672	12.790.090	27.009.470
F.	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md 31	-	-	-	-
G.	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md 31	203.645	451.742	1.313.713	2.038.632
H.	Ilişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md 23/(f)	35.250.091	33.813.091	26.423.843	7.069.876
İ.	Özkaynaklar	III-48.1. Md 31	79.942.076	81.969.421	90.190.858	99.230.674
	Diğer Kaynaklar		3.965.551	3.355.372	4.489.476	30.739.701
D.	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1. Md 3 / (p)	127.628.654	128.009.298	135.207.980	166.088.353

	SOLO/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2020 (TL)	31.12.2019 (TL)	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	907.626	965.466	874.407	525.287
K	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/e	-	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(1)	-	-	-	-

Portföy Sınırlamaları	Ilgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1 Uzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	≤%10	%0	%0	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).,(b)	(B+A1)/D	≥%51	%95	%95	%94	%91
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile Iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	≤%49	%2	%2	%2	%2
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler,							
Gayrimenkule Dayalı Haklar, Iştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	%1	%1	%1	%1
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	≤%20	%0	%0	%0	%0
6 Işletmeci Şirkete Iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	≤%10	%0	%0	%0	%0
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	≤%500	%56	%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	%0
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	≤%10	%0	%0	%0	%0

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

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 düşüşlere neden olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket te projelerin satışı ve bu satışlardan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.
Öte yandan, Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

Projelere/İnşaatlara İlişkin Öngörülmeyen Gelişmeler

Projelerin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin olması projelerin hayata geçirilmesini olumsuz etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje 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 bloklarındaki bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, bu gayrimenkullerde yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.
Şirket 1870 yılında yapılan Vakıf Han binasını, "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralamıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır. Şubat 2020'de sona eren kira sözleşmesi, mevcut kiracının öncelik hakkını düzenleyen Vakıflar mevzuatına uygun olarak 31.01.2021 tarihine kadar uzatılmış ve bu yönde yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bununla birlikte bu durum kira sözleşmesinin 2021 yılında da uzatılacağına yönelik bir garanti içermemekte olup, kira sözleşmesinin uzatılmaması Şirket açısından bir gelir kaybı yaratabilir.

Diğer taraftan, 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 Karşılaşılabilecek Riskler

Şirket Türkiye'de imar mevzuatı, vergi mevzuatı, sermaye piyasası mevzuatı, çevre mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı başta olmak üzere pek çok yasal düzenlemeye tabi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, mevzuata aykırı durumların meydana gelmesi, mevzuatın değişmesi veya 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 ilgili bölümünde belirtilen çeşitli hukuki süreçlere dâhil olmakla birlikte, gelecekte de ilave davalara maruz kalabilir.

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

Şirket, 24.07.2020 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile; Şirket'in, kamuya açıklanmış olan 31.03.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesinin 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 40.931.415 TL olduğu; aynı tarih itibarı ile Şirketimizin kısa vadeli yükümlülükleri 44.347.256 TL iken dönen varlıklar toplamı 17.122.423 TL olduğu; Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Ardus'a olan toplam 35.343.656 TL (otuzbeşmilyonüçyüzkırküçbinaltıyüzellialtıTürkLirası) tutarında borcu teşkil ettiği ve Ardus'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım'a ait olduğu, Ardus'a olan söz konusu borcun Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan nakit ödünç olarak alındığı, ortaklar cari hesabına işlendiği ve muaccel olduğu; Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %75,9'unu oluşturan bu borca ilişkin olarak Ardus ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatıldığı ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibariyle borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden) imzalandığı ve böylelikle ilgili mevzuat uyarınca Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhini de tamamlayarak Şirket'e ihbar etmiş olduğu ve bunun sonucunda söz konusu borç yargısal olarak kesinleştiği kamuoyuna duyurulmuştur.

08.09.2020 itibariyle, Şirket'in Ardus'a olan borcuna yönelik olarak, asıl alacak tutarı 35.702.155,62 TL, işlemiş faiz tutarı 659.022,67 TL olmak üzere, 36.361.178,29 TL tutarındaki toplam alacağın fer'ileriyle birlikte tahsili amacıyla İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden başlatılan icra takibinde gönderilen icra emri tebliğ alınmıştır ve akabinde, icra takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesinde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirket'e İcra İflas Kanunu m.103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen müzekkere ile de öğrenilmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kamusal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar cari hesabına işlenmiş olan alacak miktarına istinaden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL (altımilyonüçyüzyetmişbinaltıyüzyirmidörtTürkLirasıotuzKuruş) miktarlı Faiz açıklamalı e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir.

Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhi verilmiştir.

Ardus tarafından, Şirket'e, Şirket'ten olan alacaklarının tahsili amacıyla iki ayrı süreç (anapara ve faiz alacağı) olarak başlattıkları hukuki işlemleri, içinde bulundukları aşama itibariyle, sermaye artırımı süreci neticelenene kadar durdurdukları, sermaye artırımı süreci tamamlanıp alacaklarının Şirket tarafından Ardus'a ödenmesine kadar yeni bir hukuki işlem gerçekleştirmeyecekleri, anapara alacakları için satış talebinde bulunmayacakları; faiz alacaklarını da icraya koymayacakları bilgisi iletilmiştir.

Gayrimenkul Satış Riski

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

Şirket'in Yatırım Yaptığı Yabancı Ülkeler 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 uluslaarası arenada maruz kaldığı izolasyon ve diğer kısıtlayıcı faktörler Şirket açısından risk unsuru teşkil etmeketedir.

Deprem Riski

Şirket'in sahibi olduğu gayrimenkullerin önemli bir bölümü birinci derecede deprem bölgesi olan Denizli'de bulunmaktadır. Şiket'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, 30.06.2020 itibarıyla, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.`den 63.531 TL ticari alacağı bulunmaktadır. Bu alacakların tahsil edilememesi Şirket açısından bir risk oluşturabilir.

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 veya portföy uyumuna ilişkin düzenlemelere gelecekte uygun hareket etmemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

İzin Riski

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, 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 alınamaması 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.

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

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

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.

Öte yandan, değerleme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemeler de bir risk unsuru oluşturmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:
Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

Kar payı gelirine ilişkin riskler:
Kar payı; Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu karını dağıtabilir.
Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirketin yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu karı şirket bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

Sermaye kazancına ilişkin riskler
Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetimsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

Likidite riski

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

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.
Diğer taraftan, faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

Kredi Riski

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

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, 30.06.2020 itibarıyla tamamen TL cinsinden finansal borçlanma işlemlerini gerçekleştirmekte olduğundan döviz kuru riskine maruz kalmamakla birlikte, bu durum gelecekte değişebilir.

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

Karşı Taraf Riski

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

Piyasa Riski:

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

Pandemi Riski

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

Diğer Riskler

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket'in işletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul

Ticaret Sicil Numarası: 282974-0

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

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

Telefon: 0 212 243 44 50

Faks: 0 212 243 81 79

6.1.5. 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 Denizli İli Merkezefendi İlçesi Sümer Mahallesi 6226 Ada, 1 Parselde bulunan, Sümerpark AVM ve 2 adet ofis bloğu (SKYCITY) olarak toplam 3 bloktan oluşan Sümerpark karma projesidir.

Projenin B ve C (sırasıyla birinci ve ikinci blok) bloklarından oluşan SKYCITY pojesinin ilk etabı olan B blok inşaatı 2018 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Birinci Blok (B blok) 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. Proje finansmanı uzun vadeli kredi kullanılarak sağlanmıştır. Birinci Blokta (B Blok) 126 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup kalan 25 adet bağımsız bölümün satışı devam etmektedir. İkinci Blok (C blok) inşaatına ise 2021 içinde ekonomik konjoktüre bağlı olarak başlanması ve başlanması halinde 24 ayda tamamlanması değerlendirilmektedir.

Sümerpark AVM ise aynı projenin A Bloğu olarak Denizli İli Merkezefendi İlçesi Sümer Mahallesi Çal Caddesi No:1 adresinde bulunmakta olup 107.000 m2 inşaat alanı ve 36.000 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Güncel doluluğu %60'tır.

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

Yapılmakta olan yatırım bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Sümerpark AVM'nin renovasyonu, SKYCITY C bloğun yapımı değerlendirilmektedir. Finansman sağlanması halinde ilk olarak Sümerpark AVM renovasyon projesine başlanacaktır.

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.

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.

HASILAT (TL)	**30.06.2020**	**%**	**30.06.2019**	**%**	**31.12.2019**	**%**	**31.12.2018**	**%**	**31.12.2017**	**%**
Gayrimenkul satışları	1.054.105	41	3.292.325	60	5.548.250	56	24.323.685	84	993.300	14
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	42	1.353.748	25	2.585.397	26	3.190.742	11	4.922.878	69
6.Vakıfhan kira geliri	442.578	17	806.022	15	1.767.590	18	1.450.601	5	1.223.083	17
TOPLAM	**2.579.657**	**100**	**5.452.095**	**100**	**9.901.237**	**100**	**28.965.028**	**100**	**7.139.261**	**100**

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

TUİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde

gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

Covid-19 salgınının ekonomik faaliyetlerdeki etkileri, tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de 2020 yılı Mart ayının ikinci yarısında gözlenmeye başladı. Salgının olumsuz etkileri ilk çeyrekten itibaren hissedilmeye başlansada Türkiye ekonomisi 2020 ilk çeyreğinde, % 4,5 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü katma değeri ise % 1,5 oranında daralarak büyümeye 0,1 puan aşağı yönlü etki etmiştir.

GSYH, 2020 yılının ikinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 9,9 azalırken, Covid-19 inşaat sektöründe daha sınırlı bir etki yaratmış, inşaat sektörü %2,7 oranında küçülmüştür.

Covid-19 sınırlamaları nedeni ile inşaat harcamaları 2020 yılının ikinci çeyreğinde % 9,0 azalarak ve 123.5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

2020 yılının ikinci çeyreğinde konut kredi faizlerinin son iki yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmesi ve vadelerin uzaması, inşaat sektörünü ve konut satışlarını olumlu yönde etkilemiştir.

REIDIN-GYODER Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Haziran ayında bir önceki aya göre %1,98, geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,84 oranında nominal artış göstermiştir.

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Haziran ayında bir önceki aya göre %1,88, geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,68 oranında nominal artış göstermiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %1,12, geçen yılın aynı dönemine göre %6,34 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %97,80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %49,92`i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %50,08`i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Haziran ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %11,96 oranında erime gözlenmiştir. Haziran ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların 57,14'lük tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir

Haziran ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6,36'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 2.çeyrek raporuna göre, 2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık % 14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır.

Özellikle Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür. 2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda % 8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise % 28 oranında artış yaşandı.

İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışların ise iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam ederek %0,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya yer almaktadır.

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

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.
Borsa İstanbul'da mevcut durumda 33 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı işlem görmekte olup, bu şirketlerin 2020 yılının Ekim sonu itibarıyla toplam piyasa değeri 43.632 milyar TL'dir. Şirket'in, 2020 yılının Ekim sonu itibariyle piyasa değeri 232 milyon TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının piyasa değerine oranı %0,53 seviyesindedir.

30.09.2020 itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 92.3 milyar TL'dir. Şirket'in, 30.09.2020 itibariyle aktif büyüklüğü ise 126 milyon TL olup, toplam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aktif büyüklüğü değerine oranı %0,14 seviyesindedir.

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

Sümerpark AVM 107,352 m2 kapalı inşaat alanı, 35,836 m2 ise kiralanabilir alana sahiptir. Alışveriş merkezi zemin kat ve birinci kat olmak üzere iki kat üzerinde, iki katta toplam 128 bağımsız birime ev sahipliği yapmaktadır. Ana kiracılar arasında 5M Migros, Tekzen, Çetinkaya, Flo, Ebebek ve Koton gibi markalar yer almakta olup, merkezdeki eğlence alan ise Sanverdi Games Center'dır. Şehirdeki tek 5M Migros Sümer Park'ta yer almaktadır.

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.

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

Şirket'in avantajları ve dezavantajları aşağıdaki şekilde değerlendirilmektedir:

Avantajlar:

- Şirket, boyutu sebebiyle, rakiplerine göre daha dinamik olan yönetim yapısı ve karar alma mekanizması ile fırsatları, boyut olarak daha büyük olan GYO'lara göre daha hızlı değerlendirebilme ve gerçekleştirebilme avantajına sahiptir.
- Toplam aktif büyüklüğünün rakiplere göre daha küçük olması sebebiyle yeni yatırımlar sayesinde, toplam aktif büyüklüğünde gerçekleşecek artışlar, orantısal olarak Şirket'e daha büyük rakiplerine oranla daha fazla değer katacaktır.
- Az sayıda taşınmaz içeren gayrimenkul büyüklüğü, yönetim maliyetlerinde avantaj sağlamakta olup daha verimli bir yönetim sağlamaktadır.

Dezavantajlar:

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

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

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

	30.06.2020	**(%)**	**30.06.2019**	**%**	**31.12.2019**	**(%)**	**31.12.2018**	**(%)**	**31.12.2017**	**(%)**
Gayrimenkul satışları	1.054.105	41	3.292.325	60	5.548.250	56	24.323.685	84	993.300	14
-Skycity	*1.054.105*	*41*	2.348.631	43	*3.999.556*	*40*	*22.948.685*	*79*	--	--
-Sümerpark Evleri	--	--	943.694	17	*1.548.694*	*16*	*1.375.000*	*5*	*993.300*	*14*
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	42	1.353.748	25	2.585.397	26	3.190.742	11	4.922.878	69
Vakıfhan kira geliri	442.578	17	806.022	15	1.767.590	18	1.450.601	5	1.223.083	17
Toplam	**2.579.657**	**100**	**5.452.095**	**100**	**9.901.237**	**100**	**28.965.028**	**100**	**7.139.261**	**100**

7.3. 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, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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.

Skycity projesi ise, finansal tablolarda stoklar kalemi içinde yer almaktadır. Birinci Blok (B blok) inşaatı tamamlanmış olup 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. 25 adet bağımsız bölümün satışına devam edilmektedir. İkinci Blok (C blok) inşaatına henüz başlanmamıştır.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, SKYCITY İkinci Blok'un 173 bağımsız bölümlü natamam ofis niteliğinde tamamlanması durumunda pazar değeri 41.695.000 TL, arsa payı değeri ise 7.740.000 TL`dir. Değerleme raporunda USD cinsinden de değerleme yapılmış olup, projenin tamamlanması durumunda pazar değeri arsa payı değeri de dahil olmak üzere 7.006.500,22 ABD Doları olarak belirtilmiştir. Raporda TCMB ABD Doları satış kuru kullanılmış olup, hesaplamalar 5,9509 üzerinden yapılmıştır. Aynı tarihli raporda, SKYCITY Birinci Blok'ta henüz satışı tamamlanmamış bağımsız bölümlerin pazar değeri 14.630.000 TL olarak bulunmuştur. Bu rakam, raporda kullanılan TCMB ABD Doları satış kuruna göre 2.458.451,66 ABD Doları'na tekabül etmektedir.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**
Alışveriş Merkezi (Sümerpark AVM)	2011	35.836	Sümerpark/ Denizli	93.343.771	Dükkan	Migros, Tekzen, Flo, Çetinkaya, Basmacılar Tekstil, Sanverdi Oyuncak, Turkcell, TurkTelekom, Ruba, Ebebek ve diğer perakende şirketlerine	Sözleşmelerdeki dönemler itibarıyla	2.585.397 TL (2019 yılı kira geliri)
Bina (SkyCity B Blok)	2018	3.288	Sümerpark/ Denizli	8.625.475	Satış amaçlı	-	-	-
Arsa	2008	6.531	Sümerpark /Denizli	1.252.048	Üzerinde proje geliştirilecek	-	-	-

Şirket tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık bulunmamaktadır.

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, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın / Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
Sümerpark AVM	İpotek	T.İş Bankası	Proje Finansmanı	03/05/2013	35.000.000 TL

Şirket'in Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde kayıtlı ve aşağıdaki listede ayrıntıları yer verilen taşınmazlarına, Ardus lehine İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 Esas sayılı dosyası üzerinden 01.10.2020 tarihinde 36.361.178,29 TL tutarında haciz şerhi konulmuştur. Şirket'in hacizli başka bir taşınmazı bulunmamaktadır.

ARDUS LEHİNE HACİZ KONULAN MADDİ DURAN VARLIKLARIN BİLGİLERİ

A BLOK MAHAL LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	B. NO	NİTELİĞİ	ADA	PARSEL	PAFTA	HİSSESİ
3.BODRUM + 2.BODRUM + 1.BODRUM + ZEMİN KAT	1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	6226	1	M22A22B2D	35736/47709

B BLOK (Birinci Blok) MAHAL LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	B. NO	NİTELİĞİ	ADA	PARSEL	PAFTA	HİSSESİ
2. BODRUM KAT	**1**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
2. BODRUM KAT	**2**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	30 / 47709
1. BODRUM KAT	**4**	TİCARİ DEPO	6226	1	M22A22B2D	19 / 47709
1. BODRUM KAT	**5**	TİCARİ DEPO	6226	1	M22A22B2D	25 / 47709
1. BODRUM KAT	**6**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	57 / 47709
1. BODRUM KAT	**7**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
1. BODRUM KAT	**8**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
ZEMİN KAT	**9**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
ZEMİN KAT	**10**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	137 / 47709
3. KAT	**24**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
3. KAT	**27**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
4. KAT	**35**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
6. KAT	**55**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
6. KAT	**57**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
9. KAT	**87**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
11. KAT	**103**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**104**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**110**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709

12. KAT	**113**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
12. KAT	**114**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
17. KAT	**151**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	70 / 47709

C BLOK (İkinci Blok) MAHAL LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	**B. NO**	**NİTELİĞİ**	**ADA**	**PARSEL**	**PAFTA**	**HİSSESİ**
2. BODRUM KAT	**1**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
2. BODRUM KAT	**2**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	30 / 47709
2. BODRUM KAT	**3**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	41 / 47709
1. BODRUM KAT	**4**	TİCARİ DEPO	6226	1	M22A22B2D	19 / 47709
1. BODRUM KAT	**5**	TİCARİ DEPO	6226	1	M22A22B2D	25 / 47709
1. BODRUM KAT	**6**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	57 / 47709
1. BODRUM KAT	**7**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
1. BODRUM KAT	**8**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
ZEMİN KAT	**9**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	56 / 47709
ZEMİN KAT	**10**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	137 / 47709
1. KAT	**11**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	43 / 47709
1. KAT	**12**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
1. KAT	**13**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	55 / 47709
1. KAT	**14**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	89 / 47709
2. KAT	**15**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	41 / 47709
2. KAT	**16**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
2. KAT	**17**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
2. KAT	**18**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
2. KAT	**19**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
2. KAT	**20**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
2. KAT	**21**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
2. KAT	**22**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
3. KAT	**23**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	41 / 47709
3. KAT	**24**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
3. KAT	**25**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
3. KAT	**26**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
3. KAT	**27**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
3. KAT	**28**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
3. KAT	**29**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
3. KAT	**30**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	42 / 47709
4. KAT	**31**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
4. KAT	**32**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
4. KAT	**33**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
4. KAT	**34**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
4. KAT	**35**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709

4. KAT	**36**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
4. KAT	**37**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
4. KAT	**38**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
4. KAT	**39**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
4. KAT	**40**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
5. KAT	**41**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
5. KAT	**42**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
5. KAT	**43**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
5. KAT	**44**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
5. KAT	**45**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
5. KAT	**46**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
5. KAT	**47**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
5. KAT	**48**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
5. KAT	**49**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
5. KAT	**50**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
6. KAT	**51**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
6. KAT	**52**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
6. KAT	**53**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
6. KAT	**54**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
6. KAT	**55**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
6. KAT	**56**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
6. KAT	**57**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
6. KAT	**58**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
6. KAT	**59**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
6. KAT	**60**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
7. KAT	**61**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
7. KAT	**62**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
7. KAT	**63**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
7. KAT	**64**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
7. KAT	**65**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
7. KAT	**66**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
7. KAT	**67**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
7. KAT	**68**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
7. KAT	**69**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
7. KAT	**70**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
8. KAT	**71**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
8. KAT	**72**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
8. KAT	**73**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
8. KAT	**74**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
8. KAT	**75**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
8. KAT	**76**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709

8. KAT	**77**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
8. KAT	**78**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
8. KAT	**79**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
8. KAT	**80**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
9. KAT	**81**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
9. KAT	**82**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
9. KAT	**83**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
9. KAT	**84**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
9. KAT	**85**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
9. KAT	**86**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
9. KAT	**87**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
9. KAT	**88**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
9. KAT	**89**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
9. KAT	**90**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
10. KAT	**91**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
10. KAT	**92**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
10. KAT	**93**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
10. KAT	**94**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
10. KAT	**95**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
10. KAT	**96**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
10. KAT	**97**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
10. KAT	**98**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
10. KAT	**99**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
10. KAT	**100**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
11. KAT	**101**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
11. KAT	**102**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
11. KAT	**103**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**104**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**105**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
11. KAT	**106**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
11. KAT	**107**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
11. KAT	**108**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**109**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
11. KAT	**110**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
12. KAT	**111**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
12. KAT	**112**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
12. KAT	**113**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
12. KAT	**114**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
12. KAT	**115**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
12. KAT	**116**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
12. KAT	**117**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
12. KAT	**118**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709

12. KAT	**119**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
12. KAT	**120**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
13. KAT	**121**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
13. KAT	**122**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
13. KAT	**123**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
13. KAT	**124**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
13. KAT	**125**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
13. KAT	**126**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
13. KAT	**127**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
13. KAT	**128**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
13. KAT	**129**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
13. KAT	**130**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
14. KAT	**131**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
14. KAT	**132**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
14. KAT	**133**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
14. KAT	**134**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
14. KAT	**135**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	33 / 47709
14. KAT	**136**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
14. KAT	**137**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
14. KAT	**138**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
14. KAT	**139**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	23 / 47709
14. KAT	**140**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	34 / 47709
15. KAT	**141**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
15. KAT	**142**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
15. KAT	**143**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
15. KAT	**144**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
15. KAT	**145**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
15. KAT	**146**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
16. KAT	**147**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
16. KAT	**148**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
16. KAT	**149**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
16. KAT	**150**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
16. KAT	**151**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
16. KAT	**152**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
17. KAT	**153**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
17. KAT	**154**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
17. KAT	**155**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
17. KAT	**156**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
17. KAT	**157**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
17. KAT	**158**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
18. KAT	**159**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709

18. KAT	**160**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
18. KAT	**161**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
18. KAT	**162**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
18. KAT	**163**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
18. KAT	**164**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
19. KAT	**165**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
19. KAT	**166**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
19. KAT	**167**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
19. KAT	**168**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
19. KAT	**169**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
19. KAT	**170**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	48 / 47709
20. KAT	**171**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	52 / 47709
20. KAT	**172**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	36 / 47709
20. KAT	**173**	İŞYERİ	6226	1	M22A22B2D	70 / 47709

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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. 1870 yılında yapılan Vakıf Han binası, "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Vakıf Han binasının kullanımına ilişkin sözleşmelerden doğan kullanım hakkı süresi 31.01.2020 tarihinde sona ermiş ve 01.02.2020 tarihinde Vakıf Han binasının kira sözleşmesi yenilenmiştir: Kira süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 1 yıldır.
30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri ise aşağıdaki gibidir:

Maliyet (TL)	**1 Ocak 2020**	**Girişler**	**30 Haziran 2020**
Haklar	2.698.324	-	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	-	84.547
Toplam	**2.782.871**		**2.782.871**
Birikmiş itfa payları	**1 Ocak 2020**	**Cari Dönem İtfa payı**	**30 Haziran 2020**
Haklar	(2.698.324)		(2.698.324)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(84.435)	(112)	(84.435)
Toplam	**(2.782.759)**	**(112)**	**(2.782.871)**
Net maddi olmayan duran varlıklar	**112**		**-**

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

Vakıf Han'ın 9.2.1'de belirtilen yeni kira sözleşmesi uyarınca 31.01.2021 tarihine kadar Şirket'in kiraladığı binanın yedi katından ilk üç katı, söz konusu vakıftan kiralanan aynı bedel üzerinden ve aynı şartlarla alt kiracıya devredilmiştir. Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Şirket arasında imzalanan Kira sözleşmesinin imza tarihine yakın tarihlerde başlayan Covid 19 pandemisi nedeniyle, kiralaması yapılamayan bağımsız bölümlerin Vakıflarla yapılan sözleşmenin süresinin 1 yıl ile sınırlı olması sebebiyle 3. şahıslara kiralanarak kira geliri elde edilmesi şimdiye kadar mümkün olamamıştır. Bu çerçevede, Vakıf Han'dan elde edilecek kira gelirlerinin Şirket'in faaliyetlerine ve net gelirlerine esaslı bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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:

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

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

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Vakıf Han'ın kullanım hakkına ilişkin olarak 9.2.1'de belirtilen kira sözleşmesi uyarınca 31.01.2021 tarihine kadar süreli bir kullanım hakkı bulunmaktadır. İlgili kira döneminin sonunda sözleşmenin yenileneceğine ilişkin herhangi bir garanti veya taahhüt bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

(TL)	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.06.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	**17.466.738**	**17.616.584**	**24.425.230**	**24.425.230**
Nakit ve nakit benzerleri	484.269	205.485	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	2.014.895	1.630.953	3.095.059	1.574.900
Diğer alacaklar	44.698	32.106	100.817	17.490
Stoklar	14.696.684	15.513.383	20.546.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	194.483	203.772	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	31.709	30.885	320.332	488.322
DURAN VARLIKLAR	**110.161.916**	**110.392.71**	**110.782.75**	**121.195.01**
Diğer alacaklar	228.353	228.353	229.601	4.030.220
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	1.901.936	1.883.652	2.014.090	2.311.208

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.000	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	993	6.089	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	--	112	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	76.756	76.756	173.547	692.466
Diğer duran varlıklar	1.808.878	2.052.752	1.750.464	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR	**127.628.654**	**128.009.29**	**135.207.98**	**166.088.35**

Varlıklar:

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

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

Aktif varlıklar içerisindeki stoklar kalemi, Şirket'in Denizli ilindeki Ofis (SkyCity) projesinden oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla stoklar kalemindeki düşüş, Sky City ofis projesinin (Birinci Blok/B Blok) tamamlanarak, hak sahiplerine teslim edilmesi nedeni ile oluşmuştur. Yine Denizli ilindeki AVM yatırımı (Sümerpark AVM) yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış olup 2019 yılı sonu itibarıyla şirketin toplam aktif büyüklüğünün %83'ünü oluşturmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in değeri Sümerpark AVM`nin SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketinin gelir indirgeme yöntemine göre tespit ettiği değerdir.

Duran varlıklar içerisinde yer alan özkaynak yöntemiyle değerlenen 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 değerlenen yatırımlar altında muhasebeleştirilmiştir.

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

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

(TL)	Sınırlı İncelemedenden Geçmiş 30.06.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**46.914.507**	**42.335.289**	**11.119.514**	**47.620.293**
Kısa vadeli borçlanmalar	999.593	--	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.975.321	5.424.710	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	2.408.768	1.938.213	1.618.222	1.957.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.140	143.073	128.210	139.128
Diğer borçlar	35.426.312	33.956.867	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	425.872	403.213	359.290	290.847
Ertelenmiş gelirler	352.419	446.593	2.155.765	28.142.876
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	44.082	22.620	16.177	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**772.071**	**3.704.588**	**33.897.608**	**19.237.386**
Uzun vadeli borçlanmalar	496.022	3.446.704	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar	--	--	26.423.843	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	276.049	257.884	211.812	200.402
ÖZKAYNAKLAR	**79.942.076**	**81.969.421**	**90.190.858**	**99.230.674**
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	117.345	117.345	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(76.139)	(77.265)	(57.988)	18.856
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(39.840.166)	(31.638.006)	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı	(2.028.471)	(8.202.160)	(8.962.972)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR	**127.628.654**	**128.009.298**	**135.207.980**	**166.088.353**

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 %98,4, %92, %24,7 ve %71,2 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin oranı sırasıyla; %36,8, %33,1, %8,2 ve %28,7 olarak gerçekleşmiş, uzun vadeli yükümlülüklerin oranı ise sırasıyla %0,6, %2,9, %25,1 ve %11,6 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2020 itibarıyla toplam şirket yükümlülüklerinin %73,9'unu oluşturan diğer borçların 35,3 milyon TL'lik kısmı Ardus Gayrimenkul'e 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. 30 Haziran 2020 döneminde 2019 yıl sonuna göre azalış % 2,5 olarak gerçekleşmiştir.

Azalışta geçmiş yıl zararlarının büyümesi arı etkili olmuştur. Geçmiş yıl zararları 2020 döneminde 39,8 milyon TL, 2019`da 31,6 milyon TL, 2018`de 22,7 milyon TL, 2017`de 32,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	**30.06.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,37	0,42	2,20	0,94
Likit Oran ((Dönen varlıklar - Stoklar)/(Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,06	0,05	0,35	0,08
Toplam Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,11	0,11	0,16	0,29
Kaldıraç Oranı (Toplam Borçlar / Varlıklar)	37%	36%	33%	40%

Şirket`in cari oranının azalmasının nedeni önceki senelerde uzun vadeli diğer borçlar içerisinde gösterilen Ardus Gayrimenkul'e olan borcun 2019 senesinde kısa vadeli borçlara 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, 30.06.2020 itibarıyla Şirket %37 oranında yabancı kaynaklardan finanse edilmektedir.

10.2. Faaliyet Sonuçları

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

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.06.2020	**Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30.06.2019**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017**
Hasılat	2.579.657	5.452.095	9.901.237	28.965.028	7.139.261
Satışların Maliyeti	(2.384.309)	(4.616.815)	(7.737.915)	(23.659.204)	(2.417.007)
Brüt Kar	**195.348**	835.280	**2.163.322**	**5.305.824**	**4.722.254**
Genel Yönetim Giderleri	(1.143.928)	(1.487.943)	(3.005.077)	(3.061.267)	(3.169.911)
Pazarlama Giderleri	(49.133)	(146.203)	(243.797)	(483.916)	(236.708)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.224	184.302	453.091	225.374	31.464
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	--	--	(295.000)	(3.182.100)	(50.355.900)
Esas Faaliyet Zararı	**(988.489)**	614.564	**(927.461)**	**(1.196.085)**	**(49.008.801)**
Finansman Gelirleri	5.723	13.221	32.472	664.888	389.155

Finansman Giderleri	(793.826)	(4.345.457)	(6.708.803)	(7.533.346)	(5.283.352)
Dönem Zararı	**(2.028.471)**	**(5.591.013)**	**(8.202.160)**	**(8.962.972)**	**(55.048.881)**
Pay Başına Kazanç/Kayıp	**(0,02)**	**(0,06)**	**(0,09)**	**(0,10)**	**(0,62)**

Şirket'in gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin kiralamala gelirleri, satış amaçlı gayrimenkullerden elden edilen satış gelirleri ve Vakıfhan binasının üçüncü bir şahısa kiralanmasından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Yıllar itibariyle hasılattaki değişim, satış amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirlerdeki değişimden kaynaklanmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler ise, yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme raporlarına göre oluşan değer azalışından 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

(TL)	**30.06.2020**	**30.06.2019**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Gayrimenkul satışları	1.054.105	3.292.325	5.548.250	24.323.685	993.300
-Skycity	*1.054.105*	2.348.631	*3.999.556*	*22.948.685*	--
-Sümerpark Evleri	--	943.694	*1.548.694*	*1.375.000*	*993.300*
Sümerpark AVM kira gelirleri	1.082.974	1.353.748	2.585.397	3.190.742	4.922.878
Vakıfhan kira geliri	442.578	806.022	1.767.590	1.450.601	1.223.083
Toplam	**2.579.657**	**5.452.095**	**9.901.237**	**28.965.028**	**7.139.261**

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

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

Sümerpark AVM`nin kira gelirleri 2019 senesinde, bir önceki seneye göre %19 azalmıştır. 2019 senesinde doluluk metrekare bazında %62 olarak gerçekleşmiştir. Sümerpark AVM kira gelirleri 2020 senesinin ilk yarısında ise pandeminin etkisiyle bir önceki seneye göre %20 azalmış olup, güncel doluluk oranı %60`dır. 2020 yılında, perakende sektöründe hizmet veren ve son dönemde yaşanan pandemi nedeniyle ciro sıkıntısı yaşayan bazı markalar mağaza kapatarak küçülme yolunu tercih etmiştir. Perakende sektörüne destek verilmesi amacıyla yapılan indirimler ve kapanan mağazalar nedeniyle 2020 yılı kira gelirleri ciddi oranda azalmış olsa da Haziran ayında salgın tedbirlerinin kademeli olarak hafifletilmesiyle birlikte perakende cirolarında bir miktar artış gözlenmiş ve kira gelirleri nispeten olumlu etkilemiştir.Alınan hijyen önlemleri, Güvenli AVM Sertifikası ve HES kodu uygulamasıyla tüketicilerin güvenli alışveriş için daha çok AVM'leri tercih etmeye başlamalarıyla kira gelirlerindeki kaybın ilerleyen dönemlerde bir miktar daha azalacağı öngörülmektedir.

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

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

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

10.3. Borçluluk Durumu

Borçluluk Durumu	**Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2020 (TL)**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.914.507
Teminatlı	7.974.914
Teminatsız	38.939.593
Uzun Vadeli Yükümlülükler	772.071
Teminatlı	496.022
Teminatsız	276.049
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlükler Toplamı	47.686.578
Özkaynaklar	79.942.076
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	89.100.000
Yasal Yedekler	1.187.526
Toplam Kaynaklar	127.628.654
Net Borçluluk Durumu	**Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2020 (TL)**
A.Nakit	562
B.Nakit Benzerleri	483.707
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--
D.Likidite (A+B+C)	484.269
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--

F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	999.593
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	6.771.676
H.Diğer Kısa Vadeki Finansal Borçlar	203.645
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	7.974.914
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	7.490.645
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	496.022
L.Tahviller	--
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	496.022
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	7.986.667

Son finansal tablo tarihinden itibaren Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in dolaylı veya şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket`in net işletme sermayesi ihtiyacı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

TL	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
A.Dönen Varlıklar	17.466.738	17.616.584	24.425.230	44.893.341
B.Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.914.507	42.335.289	11.119.514	47,620,293
C. Net İşletme Sermayesi (A-B)	**(29.447.769)**	**(24.718.705)**	**13.305.716**	**(2.726.952)**

Şirket`in 30 Haziran 2020 itibarıyla aktif toplamı 127.628.654 TL`dir. (31 Aralik 2019: 128.009.298 TL). Nakit ve nakit benzerleri toplamı 484.269 TL (31 Aralık 2019: 205.484 TL); kullanılan krediler nedeni ile bloke mevduat tutarı düşüldükten sonra kullanılabilir nakit ve nakde eşdeğer varlık toplamı 149.149 TL `dir. (31 Aralık 2019: 134.424 TL)
30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla dönen varlıkların toplam aktifler içindeki payı yaklaşık %14`dür.
Şirket`in 30.06.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 46.914.507 TL olup (31 Aralık 2019: 42.335.289 TL), kullanılan uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, Şirket`in ortağı Ardus Gayrimenkul`e olan borçlar ve diğer borç ve karşılıklardan oluşmaktadır.
Ardus Gayrimenkul`e olan borcun kısa vadeli yükümlülükleri içerisindeki payı 30 Haziran 2020 itibarıyla %76,1; 31 Aralık 2019 itibarıyla %80,8`dir.

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

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biri konut satış rakamlarıdır. Ülkemizde demografik etmenler ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjoktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. 2019 yılında konut satış rakamları bir önceki seneye göre azalış göstersede 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.

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

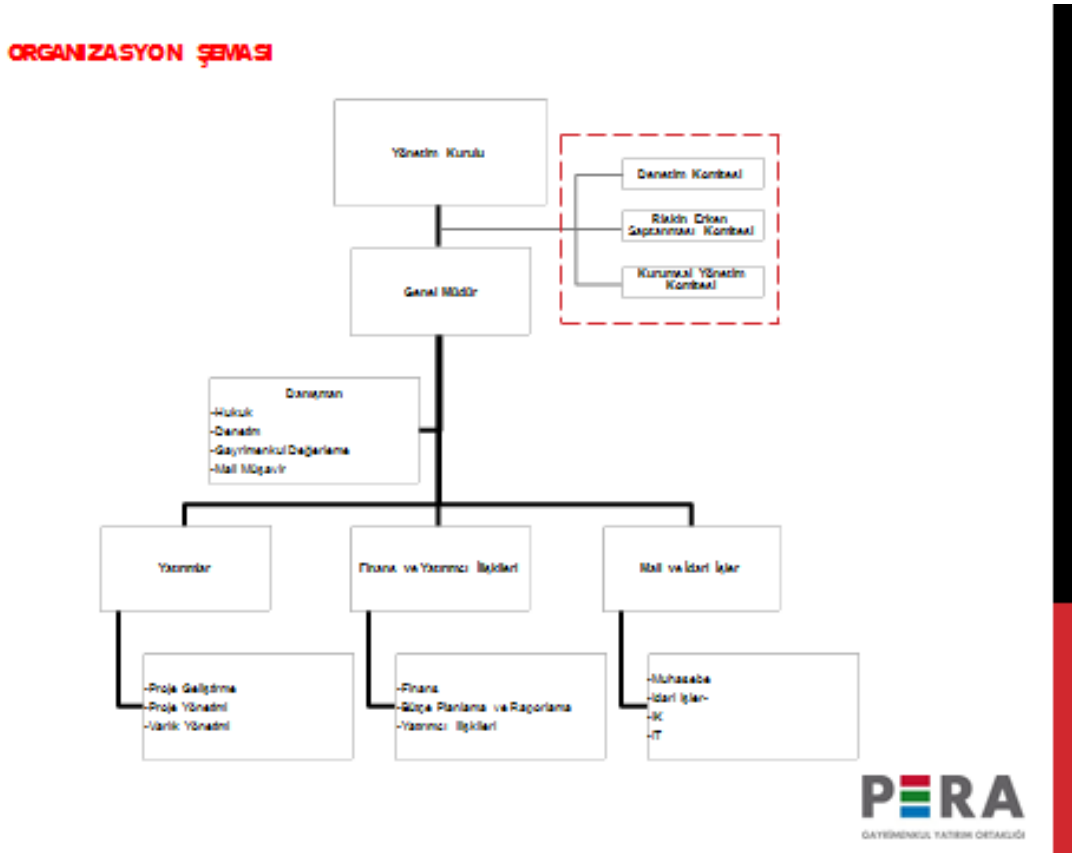
İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	**Görevi**	**İş Adresi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	**Sermaye Payı**	
					(TL)	**(%)**
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Başkanı	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız Üye)	22/10/2020'den itibaren 1 yıl	-	-
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22/10/2020'den itibaren 1 yıl	-	-
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Üyesi	24.11.2020'den 22/10/2021'e kadar	-	-
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Yönetim Kurulu Başkanı	23.11.2020'den 22/10/2021'e kadar	-	-
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi	Rıhtım Cad.No.51 Karaköy	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22/10/2020'den itibaren 1 yıl	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yoktur.

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

Oğuz SATICI

Yönetim Kurulu Başkanı

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı Oğuz 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 Teksfil İplik Örme 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, 22 Ekim 2020 tarihinden itibaren görevine Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.

Serdar Kırmaz

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 olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Kutman
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Ayşegül BENSEL

Yönetim Kurulu Üyesi

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Ayşegül Bensel; 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'den Ekim 2019'a kadar Genel Müdür olarak görev yapmış olup 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 23 Ekim 2020 tarihinde yeniden Pera GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Faruk Rüyal ERGÜL

Yönetim Kurulu Üyesi

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Faruk Rüyal Ergül; 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünden Lisans diplomasını almıştır. Master ve Doktora çalışmalarını New York Üniversitesi Tandon School of Engineering'de sırasıyla 1968 ve 1971 yıllarında tamamlamıştır. 1973 yılında 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 parallel 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.

Fatma Gül ÇEVİK

Genel Müdür

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

Hale KARLIDAĞ

Muhasebe Müdürü

Eskişehir Anadolu Üniversitesi-İktisat Fakültesi mezunudur. Sektörde 26 yıllık deneyime sahip olan Hale Karlıdağ, 1994-1998 yıllarında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1998-2005 yılları arası Global Portföy Yönetimi A.Ş., 2005-2006 yılları arası Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 2006 yılından bu yana Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de görev almaktadır.

14.4. 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	Son beş yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları	Mevcut durumda ortaklık dışında sürdürdükleri görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının halen devam edip etmediği	Sermayedeki Payı	
				TL	%
Mehmet Kutman	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Consus Energy Europe B.V.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Doğal Enerji Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Ege Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Evergas Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global Depolama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-

	Mavibayrak Doğu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Mavibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Salıpazarı İnşaat, Taahhüt, Bina Yönetim ve Servis Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor.	-	-
	Tres Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmemektedir.	-	-
Oğuz Satıcı	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Bağımsız	Devam ediyor	-	-
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Teksfil İplik Örme San. Tic. A.Ş.	Ortaklık	Devam ediyor	15.345.000	99
	Polaris Dış Yatırımlar A.Ş.	Ortaklık	Devam ediyor	280.000	5
	Polaris Tekstil San. Tic. A.Ş.	Ortaklık	Devam ediyor	30.000	2.5
Serdar Kırmaz	Consus Enerji İşletmeciliği ve Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Dağören Enerji A.Ş./Özarsu Elektrik Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Doğal Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan	Devam ediyor	-	-
	Galata Enerji Üretim San. ve Tic. A.Ş.	Vekili)	Devam ediyor	-	-
	Global Gemicilik ve Nakliyat Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Başkan	Devam ediyor	-	-
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Dağören Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Mavibayrak Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Ra Güneş Enerjisi Üretim San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Edusal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Doğaldan Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	KNY Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Consus Energy Europe B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetici Müdür	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

Ayşegül Bensel	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Neptune Denizcilik Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Salıpazarı İnşaat, Taahhüt, Bina Yönetim ve Servis Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Tres Enerji Hizmetleri San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Evergas Doğalgaz İthalat ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor	-	-
	Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-
	Rıhtım51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Ports Holding Plc	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Ege Liman İşletmeleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
	Port of Adria Bar	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Valetta Cruise Port plc	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Ports Melita Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Creuers del Port de Barcelona, S.A.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

	Barcelona Port Investments, S.L.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Cruceros Malaga S.A	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH Americas Ltd	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	GPH (Bahamas) Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
	Global Biyokütle Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
Faruk Rüyal Ergül	Bulunmamaktadır.	Bulunmamaktadır.	Devam etmemektedir.	-	-

14.5. 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 uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi 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 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 514.343 TL`dir. 2019 senesinde yönetim kurulu üyeleri ücret giderleri 189.535 TL, üst düzey yöneticilerin ücret giderleri 324.808 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. 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.

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

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Başkanı	22 Ekim 2020'den itibaren 1 yıl
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22 Ekim 2020'den itibaren 1 yıl
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	24 Kasım 2020'den, 22 Ekim 2021 tarihine kadar
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Kasım 2020'den 22 Ekim 2021'e kadar
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	22 Ekim 2020'den itibaren 1 yıl
Fatma Gül Çevik	Proje Müdürü Genel Müdür	Nisan 2008-Ekim 2019 Ekim 2019'dan bu yana
Hale Karlıdağ	Muhasebe Müdürü	2006 yılından bu yana görevi devam etmektedir.

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

Yoktur.

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

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

Denetim Komitesi

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

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Niteliği
Faruk Rüyal Ergül	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz 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

Adı Soyadı	**Görevi**	**Niteliği**
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

Adı Soyadı	**Görevi**	**Niteliği**
Faruk Rüyal Ergül	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mukaddes Türkalp	Üye	Bağımsız değil

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	**Unvan**	**Öğrenim**	**Lisans Türü**		
Mukaddes	İş Geliştirme	Yüksek	SPK İleri Düzey		

Türkalp	Müdürü/Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	Lisansı		
			SPK Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı		
			SPK Türev Araçlar Lisansı		

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

a)Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelerie ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
c)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.
d)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/Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi- 0212 2434450 – mukaddest@peragyo.com
Hale Karlıdağ - Muhasebe Müdürü – 0212 2434450 –halek@peragyo.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**22/10/2020**		**1/12/2020**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Ardus Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi	5.500.435,31	6,17	5.500.435,31	6,17
Diğer	83.599.564,69	93,83	83.599.564,69	93,83
TOPLAM	89.100.000	100	89.100.000	100

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**22/10/2020**		**1/12/2020**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Global Yatırım Holding Anonim Şirketi	7.477.151,31	8,39	7.477.151,31	8,39

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

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

açıklama:

Şirket'in, sermayesinde veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan tek pay sahibi Ardus Gayrimenkul'dur. Ardus Gayrimenkul'un, Şirket'in 89.100.000 TL çıkarılmış sermayesi içindeki payı 5.500.435,31 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 6,17'dir. Ardus Gayrimenkul paylarının tamamı Global Yatırım'a aittir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu payı ise 1.976.716 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2.22'dir. Ardus payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur.

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	30/09/2020*			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	487.158	--	40.939.701
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	8.502	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	79.271	--	--	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	25.798	--
Toplam	**79.271**	**495.660**	**25.798**	**40.939.701**
	30/06/2020			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	470.156	--	35.250.091
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	8.502	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	63.531	--	--	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	--	--	16.106	--
Toplam	**63.531**	**478.658**	**16.106**	**35.250.091**
	31/12/2019			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	401.363	--	33.813.091
Toplam	**--**	**401.363**	**--**	**33.813.091**
	31/12/2018			
	Ticari		Diğer	
	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	103.383	--	26.423.843
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	167.634	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	214.445	--	--	--
Toplam	**214.445**	**271.017**	**--**	**26.423.843**
	31/12/2017			
	Ticari		Diğer	
(TL)	Alacak	Borç	Alacak	Borç
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	7.069.876
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	221.585	--	--
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	60.590	--	--	--
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	2.328	--	--
Maya Turizm Ltd. Şti.	--	--	3.884.085	--
Toplam	**60.590**	**223.913**	**3.884.085**	**7.069.876**

Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.`den olan ticari alacaklar, Sümerpark AVM'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.

Maya Turizm Ltd. Şti.'den olan 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.

Ardus Gayrimenkul`e olan diğer borçlar, Şirket`in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemeleri ve diğer ödemelerine istinaden alınmıştır. İlgili borcun adat faiz hesaplaması için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı kullanılmıştır.

İlişkili taraf işlemleri

İlgili dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Gelirler (TL)	İşlemin İçeriği	30.09.2020*	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Kira Geliri	4.638	4.638	7.605	17.386	22.585	24.424
Maya Turizm Ltd. Şti.	Faiz Geliri	--	--		--	614.664	353.244
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	Masraf Yansıtma Geliri	21.862	13.649	12.988	28.507	30.494	--
Giderler (TL)							
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Sigorta Gideri	73.678	49.874	85.675	170.013	266.099	316.991
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kira Gideri	31.050	20.700	20.700	41.400	31.973	--
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Faiz Gideri	5.328.610	--	2.781.429	3.950.143	3.620.784	--
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kira Gideri	--	--	--	--	28.301	25.317
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Masraf Yansıtma	12.522	12.522	14.883	32.988	27.339	--
Global Yatırım Holding A.Ş.	Masraf Yansıtma	30.163	25.209	--	--	--	--
Global Yatırım Holding A.Ş.	Faiz Gideri	--	--	--	--	--	692.867
Global Yatırım Holding A.Ş.	Kira Gideri	--	--	--	--	--	24.933
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Enerji Gideri	--	--	--	--	547.070	1.150.608
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	Masraf Yansıtma	--	--	--	--	2.829	6.071
Global Menkul Değerler A.Ş.	Faiz Gideri	--	--	--	--	--	11.294
Global Menkul Değerler A.Ş.	Masraf Yansıtma	--	--	--	--	--	7.553

*Bağımsız denetimden geçmemiş veriler

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

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

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 89.100.000 TL'dir.

Şirket'in sermayesi her biri 1 Kuruş nominal değerli 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür, esas sözleşme uyarınca herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

Tüm paylar hamiline yazılıdır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir.

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

		Fiili Dolaşım	
Dönem	**Sermaye**	**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%
10.11.2020	89.100.000	85.494.065,79	95,95%

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

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

Tarih	Satılan Payların Nominal Değeri (TL)	1 TL Nominal Değerli Payın Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL)
25/11/2019	1.944.943	0,89
26/11/2019	1.500.000	0,89
27/11/2019	8.000.000	0,90
23/12/2019	2.734.136	0,93
24/12/2019	265.864	0,94
02/01/2020	5.000.000	0,95
21/05/2020	8.500.000	0,97
02/06/2020	499.999	1,01
03/06/2020	500.000	1,04
TOPLAM	**28.944.942**	

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın payları, "PEGYO" işlem koduyla Borsa İstanbul A.Ş.'de Ana Pazar Grup 1'de işlem görmektedir. Şirketin fiili dolaşımdaki pay oranı % 95,95'tir.

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket esas sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Kurmsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı ile uyumludur. Kayıtlı sermaye tavanı dahilinde yapılacak sermaye artırımı 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 yaymlanmıştır.

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

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, bu madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, 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 Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden

seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşur. Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. 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 çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak Şartıyla başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu 3 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu üyelerinin toplantılara bizzat katılmaları esas olmakla birlikte Türk ticaret Kanunun 1527. maddesi uyarınca toplantıya elektronik ortamda da katılabilirler..

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

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

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

Yoktur.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin 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.

Gerektiği 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. 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.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun ”Elektronik Ortamda Kurullar” düzenlemesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Ortaklık’ın gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında, yürürlükteki mevzuata göre gerekli olması halinde, 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 Kanunu’nun “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.

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, kuruculardа aranan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. 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 adresinden ve şirketin kurumsal internet sitesinden (www.peragyo.com) adresinden ulaşılabilmektedir. 30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları KAP`ta sırasıyla 29.07.2020, 28.02.2010, 01.03.2019 ve 01.03.2018 tarihlerinde yayımlanmıştır.

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

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

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

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler

(üretim,satış,stoklar,siparişler,maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Ardus ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk sürecine ilişkin bilgilere 22.7. nolu bölümde yer verilmektedir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

2018 yılı: https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/762869

2017 yılı: https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/680549

2019 yılı: https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/854442

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

Önemlilik kriteri olarak aktif toplamının %10'u dikkate alındığında, yalnızca Ardus Gayrimenkul ile olan 35.702.155,62-TL ve 6.370.624,30 TL tutarında olmak üzere toplam 42.072.779,92 ihtiyari arabuluculuk süreci tamamlanmış olup yatırımcılara bilgi vermek adına 500.000 TL üzerindeki tüm davaların detayları aşağıya eklenmiştir.

Şirket, 24.07.2020 tarihinde yaptığı Özel Durum Açıklaması ile; Şirket'in, kamuya açıklanmış olan 31.03.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesinin 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 40.931.415 TL olduğu; aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 44.347.256 TL iken dönen varlıklar toplamı 17.122.423 TL olduğu; Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Ardus'a olan toplam 35.343.656 TL (otuzbeşmilyonüçyüzkırküçbinaltıyüzellialtıTürkLirası) tutarında borcu teşkil ettiği ve Ardus'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım'a ait olduğu, Ardus'a olan söz konusu borcun Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan nakit ödünç olarak alındığı, ortaklar cari hesabına işlendiği ve muaccel olduğu; Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %75,9'unu oluşturan bu borca ilişkin olarak Ardus ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatıldığı ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibariyle borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden) imzalandığı ve böylelikle ilgili mevzuat uyarınca Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhini de tamamlayarak Şirket'e ihbar

etmiş olduğu ve bunun sonucunda söz konusu borç yargısal olarak kesinleştiği kamuoyuna duyurulmuştur.

08.09.2020 itibariyle, Şirket'in Ardus'a olan borcuna yönelik olarak, asıl alacak tutarı 35.702.155,62 TL, işlemiş faiz tutarı 659.022,67 TL olmak üzere, 36.361.178,29 TL tutarındaki toplam alacağın fer'ileriyle birlikte tahsili amacıyla İstanbul 34. İcra Müdürlüğü'nün 2020/17602 E. Sayılı dosyası üzerinden başlatılan icra takibinde gönderilen icra emri tebliğ alınmıştır ve akabinde, icra takibinin kesinleşmesiyle birlikte, Şirket'e ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesinde kayıtlı AVM ile muhtelif ofis ve mesken fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına 01.10.2020 tarihinde haciz konulduğu bilgisi, Şirket'e İcra İflas Kanunu m.103 uyarınca 16.10.2020 tarihinde tebliğ edilen müzekkere ile de öğrenilmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kamusal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar cari hesabına işlenmiş olan alacak miktarına istinaden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL (altımilyonüçyüzyetmişbinaltıyüzyirmidörtTürkLirasıotuzKuruş) miktarlı Faiz açıklamalı e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir.

Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhi verilmiştir.

Ardus tarafından, Şirket'e, Şirket'ten olan alacaklarının tahsili amacıyla iki ayrı süreç (anapara ve faiz alacağı) olarak başlattıkları hukuki işlemleri, içinde bulundukları aşama itibariyle, sermaye artırımı süreci neticelenene kadar durdurdukları, sermaye artırımı süreci tamamlanıp alacaklarının Şirket tarafından Ardus'a ödenmesine kadar yeni bir hukuki işlem gerçekleştirmeyecekleri, anapara alacakları için satış talebinde bulunmayacakları; faiz alacaklarını da icraya koymayacakları bilgisi iletilmiştir.

Bununla birlikte, finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir. İcra takipleri dışında, söz konusu davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

İHRAÇÇININ TARAF OLDUĞU DAVALAR VE TAKİPLER	
İHRAÇÇI TARAFINDAN AÇILMIŞ DAVALAR VE YAPILAN TAKİPLER	
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Mustafa Karagöz
Mahkeme Dosya No	Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi (Eski İstanbul 2. Fikri Sınai Haklar Hukuk Mah. Dosyası) 2016/857 E. (Eski Esası 2012/32 E.)
Konusu	Markanın hükümsüzlüğü, Davalı'nın ikame ettiği markaya tecavüz davasına karşılık olarak ikame edilmiştir.
Risk Tutarı	-
Gelinen	İşbu dava, davacı şirket tarafından ikame edilen markaya tecavüz davasına

Aşama	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. 09.07.2014 tarihli son duruşmada, Şirket lehine gelen bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kabulüne ve davalıya ait markanın hükümsüzlüğüne karar verilmiştir. 26.12.2014 tarihinde davalı tarafın temyiz dilekçesi Şirket'e tebliğ olunmuştur. İşbu dilekçeye karşın temyize cevap dilekçesi süresinde sunulmuştur. İlk derece mahkemesinin kararı hakkında, davanın yetkisiz mahkemede açılmış olması gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. Yargıtay 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 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	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. 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 19.01.2021 saat 09.30'dur.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Yönetim kurulu ile imza yetkilileri
Mahkeme Dosya No	İstanbul 20. İcra Ceza Mahkemesi 2019/443 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	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 88.500 TL ve 14.430 USD
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. Davalı Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret Anonim Şirketi ve diğer yetkilileri ve ilgili diğer şirketlerin "vekili" 22.12.2019 tarihli dilekçesi ile vekillikten çekilmiştir. Mahkemece İstanbul 20. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2017/426 ve 2017/427 Esas sayılı dosyalarının celbine, ING bankasına yazılan müzekkerenin tekidine, İstanbul ticaret sicil müdürlüğüne müzekkere yazılarak keşide eden şirketin yetkililerini yönetim kurulu üyelerini mali işlerini yürütmekle görevlendirilen yönetim kurulu üyeleri varsa bunları gösterir tüm ticaret sicil gazetesi örneklerinin ve bu şirkete ilişkin iç yönergenin mahkemeye gönderilmesinin

	istenilmesine karar verilmiştir. Duruşma günü 02/02/2021 günü saat 09:45'dir.
Davacı	Pera GYO A.Ş.
Davalı Taraf	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 4. İcra Müdürlüğü 2017/24257 E.
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	Faiz, masraf ve icra vekalet ücreti hariç 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. Bu suretle icra dosyasında işlem yapılamamaktadır. Dava 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. Bu

	suretle icra dosyasında işlem yapılamamaktadır. Dava devam etmektedir.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 509.281,62TL
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 sunularak Şirket lehine hükmedilen icra inkar tazminatı, ilam vekalet ücreti ile yargılama gideri kalemleri aynı icra dosyasından ilamlı icra takibine konularak borçlu şirket vekiline icra emri tebliğe gönderilmiştir. İlamlı icra takibinin kesinleşmesi üzerine 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 ve 1 adet taşınmaz kaydına haciz konulmuş ise de Pera'nın haczinden önce birçok haciz bulunduğu tespit edilmiştir. Denizli 9. İcra Müdürlüğünün 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 tebliğe rağmen cevap verilmemiştirdönüşü. Dosyaya gelen yazı cevaplarına göre dosya borcunun tahsil kabiliyetinin düşük olduğu kuvvetle muhtemel olup, bu suretle haczedilen malların kıymetinin de dosya borcunu karşılamaya yetecek durumda olmamasına karşın hacizli malların satışı için de şirket tarafından ayrıca masraf yapılacak olması sebepleriyle satışın mevcut borcu artırmaktan öte bir fonksiyonu olamayacaktır. Ancak tahsile yönelik icra işlemlerine devam edilecektir
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 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 alacağa 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.
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri	
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 tevdii 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	Denizli 3. Asliye Hukuk Mah.

Dosya No	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. Duruşma günü 23.02.2021 saat 09.50’dir.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme Dosya No	İstanbul 10. 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. 07.07.2020 tarihli celsede davacı vekiline davacının vekilliğinden çekilip çekilmediğine ilişkin diyeceklerini bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratlı süre verilmesine, davalı vekiline davacının emsal imza örneklerinin bulunduğu yerleri bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratlı süre verilmesine karar verilmiştir. Tarafımızca ara karar gereği emsal imza örnekleri sunulmuştur. Bimeks vekili tarafından vekalet ilişkisinin devam etmekte olduğu, herhangi bir azil ya da istifa durumu da söz konusu olmadığına dair beyan dilekçesi sunulmuştur. Duruşma 08/12/2020 günü saat 09:53'tür.
Davacı	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Ticaret A.Ş.
Davalı Taraf	PERA GYO A.Ş.
Mahkeme	İstanbul 10. İcra Hukuk Mahkemesi

Dosya No	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. 07.07.2020 tarihli celsede davacı vekiline davacının vekilliğinden çekilip çekilmediğine ilişkin diyeceklerini bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratlı süre verilmesine, davalı vekiline davacının emsal imza örneklerinin bulunduğu yerleri bildirmek üzere iki haftalık kesin ve ihtaratlı süre verilmesine karar verilmiştir. Tarafımızca ara karar gereği emsal imza örnekleri sunulmuştur. Bimeks vekili tarafından vekalet ilişkisinin devam etmekte olduğu, herhangi bir azil ya da istifa durumu da söz konusu olmadığına dair beyan dilekçesi sunulmuştur. Duruşma 08/12/2020 günü saat 09:50'tür.
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. İcra 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. Davanın derdestlik sebebiyle reddine karar veriilmiştir. Gerekçeli kararın yazılarak tebliğ edilmesi beklenmektedir.
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	İstanbul 14. İcra Müdürlüğü

Dosya No	2019/19367
Konusu	İcra Takibi
Risk Tutarı	109.666,75 TL (takip sonrası faiz ve masraflar hariç olmak üzere)
Gelinen Aşama	Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/644 Esas 2019/73 Karar sayılı dosyasından verilen ilama istinaden yapılan ilamlı icra takibinde gönderilen icra emrinin tebliği üzerine kapak hesabı yaptırılarak, T. İş Bankası A.Ş./Karaköy/İstanbul Şubesine ait 22.05.2019 tarihli TMDZ19-47817 no'lu 133.000 TL bedelli teminat mektubu dosyaya sunularak mehil vesikası alınmıştır. Yargıtay 8. HD'nin 2019/4225 Esas sayılı dosyasından 08.07.2019 tarihinde verilen geri bırakma kararı icra dosyasına sunulacaktır. Tehiri icra kararı dosyasına sunulmuştur.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek 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	Hamiline	Yok	5.346.000.000.000	60	0,01	142.560.000	60
					TOPLAM	142.560.000	60

*: Şirket için 1 Lot = 100 adet pay

**: Sermaye artırımı sonrasındaki sermayeye oranını ifade etmektedir.

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

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

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %60 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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

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

İhraççının 89.100.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 53.460.000 TL tutarında ve tamamı nakit karşılığında olmak üzere 142.560.000 TL'ye çıkarılacak olup, sözkonusu sermaye artırımına ilişkin karar Şirketin 01.12.2020 tarihli ve 298 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca kabul edilmiştir. ([https://kap.org.tr/tr/Bildirim/YYY]).

İç kaynaklardan sermaye artırımı bulunmamaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1)
Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların İhraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

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

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

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

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

Yönetim kurulu gündemi de belirler. Genel Kurul için KAP'ta ve şirket internet sitesinde duyuru için Genel Kurul bilgi dokümanı hazırlanır. Bu dokümanda içindeki bilgiler arasında toplantı yeri, tarihi ve saati ile gündem, şirket ortaklık yapısı ve toplam pay sayısı, hesap dönemi içinde planlanan ortaklık faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek yönetim ve faaliyetlerdeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri gibi bilgilere ek olarak vekaletname formu ve Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Usul ve Esasları Hakkında İç Yönerge de bulunur. Sitede Genel Kurul bölümünde "Genel Kurul Bildirim" raporu olarak topluca yer alır.

Pay sahiplerini Genel Kurul Toplantısı'nda temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilebilmesi için örnek "Vekaleten Oy Kullanma Formu" sitede Genel Kurul bölümünde bulunur. Yıllık faaliyet raporu, ortakların incelemesi için en az üç hafta öncesinden sitede yayınlanır. Ayrıca genel müdürlük binasında nüshalar bulundurulur.

Pay defterinde yazılı pay sahiplerine toplantı bilgisi, gündem ile vekaletname formu iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

ı) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlerve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3)

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

i) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1)

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

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

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

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

k) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK md. 445 uyarınca; 446. maddede belirtilen kişiler, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 446 uyarınca;

a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,

b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

c) Yönetim Kurulu,

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.
TTK md. 451 uyarınca; Genel Kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

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

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

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

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

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

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

TTK md. 559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra Genel Kurulca onaylanmaz.

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

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

Genel Kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:
Şirketin 01.12.2020 tarih ve 298 No'lu yönetim kurulu kararı ile:

1. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirket'in 250.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 89.100.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin 53.460.000,-TL (%60) artırılarak tamamı nakden karşılanmak üzere 142.560.000,-TL'ye artırılmasına;

2. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmaması ve yeni pay alma haklarının nominal değerden kullandırılmasına;

3. Artırılan 53.460.000,-TL tutarındaki sermayeyi temsil eden her biri 1 kuruş nominal değerli 5.346.000.000 adet payın hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

4. 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;

5. 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;

6. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili piyasasında satılmasını takiben kalan paylar olması halinde söz konusu payların Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından satın alınacağının taahhüt edilmesine;

7. 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;

8. Yukarıdaki maddeler ile ilgili yasal gereklilikler ve Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. Maddesinin, Yönetim Kurulu kararına ekli tadil tasarısında belirtilen şekilde değiştirilmesine;

9. Çıkarılmış sermayenin 142.560.000,-TL'ye artırılması için gerekli iznin ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8. maddesinin yeni şekline uygun görüşün alınması hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına;

10. Sermaye artırımı işlemleri kapsamında Global Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili aracı kurum olarak belirlenmesine;

11. Sermaye artırımı 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. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine

karar verilmiştir.

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

Payların devrine ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

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

Nakit karşılığı artırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsilen imtiyazsız paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Halka arz edilen payların nominal değeri 53.460.000 TL olup, sermaye artırımı sonrasındaki sermayeye oranı %60'dır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanımına 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. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımı 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.peragyo.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Global Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.global.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli 1 pay için 1 TL değer üzerindenkullanacaklardır. 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 Kuruş olup (Şirket için 1 Lot = 100 adet pay), nominal değerin altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa arz edilecektir.

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

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

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

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

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

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, pay bedellerini yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına 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 değerin aşağısında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edildikçe T.Garanti Bankası A.Ş.

Taksim Ticari Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan, yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

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

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

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

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.

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

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; 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 artırımı 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.

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

Sermaye artırımı; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerin 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.

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

Şirketimiz pay sahipleri, artırım sonrası mevcut paylarının azami %60'ı 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.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları 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 kullandırılacaktır. 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'den satışa sunulacaktır.

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

Arttırılan 53.460.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 Kuruş nominal değerli 5.346.000.000 adet pay hamiline yazılı olarak ihraç edilecek ve bu şekilde yeni pay alma oranı %60 olacaktır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan TR12 0006 2001 6100 0006 2986 19 IBAN No'lu özel banka hesabına tam ve nakden 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.

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

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 piyasası 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'nun13. 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:
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.

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

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

Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi Rıhtım Cad No:51 Beyoğlu/İstanbul adresinde mukim Şirket ortağı Ardus Gayrimenkul 01.12.2020 tarih ve 23 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım sürecinin sonuna kadar Ardus tarafından gösterilen adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirket'in yönetiminin Ardus'da kalması ve yeni pay alma ve kalan payları satın alma bedellerinin, Ardus'un Şirket'ten olan nakit ve muaccel alacaklarından mahsup edilmek suretiyle ödenmesi koşulları ile kendi payına düşen yeni pay alma haklarını kullanacağını ve yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulmasından sonra satılamayan payların mevcudiyeti halinde, tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde, bu payları nominal değerden aşağı olmamak üzere ve halka arz fiyatının ortalamasından satın almayı taahhüt etmiştir. Söz konusu işlemler Ardus Gayrimenkul'ün Şirketten olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarının mahsubu suretiyle gerçekleştirilecektir.

Ardus Gayrimenkul sermaye artırımı öncesinde, Şirkette %6,17 oranında paya sahip olup, 100% oranında Global Yatırım Holding A.Ş. iştirakidir. Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesinde doğrudan sahip olduğu payı ise 1.976.716 TL olup, sermayedeki pay ve oy hakkı oranı % 2.22'dir. Ardus payları ile birlikte, Global Yatırım'ın, Şirket'in sermayesindeki dolaylı olarak toplam payı %8,39'dur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
Yoktur.

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

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

Mehmet KUTMAN	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi, Global Yatırım Holding, Yönetim Kurulu Başkanı
Oğuz SATICI	Şirket Yönetim Kurulu Başkanı - Bağımsız
Serdar KIRMAZ	Şirket Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Faruk Rüyal ERGÜL	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız

Ayşegül BENSEL	Şirket Yönetim Kurulu Üyesi
Fatma Gül ÇEVİK	Genel Müdür
Mukaddes TÜRKALP	İş Geliştirme Müdürü
Hale KARLIDAĞ	Muhasebe Müdürü
Uğur AYDIN	Baş Hukuk Müşaviri, Global Yatırım Holding
Gözde KİTAPCI	Avukat, Global Yatırım Holding
Tuğçe TOPÇU	Hukuk Asistanı, Global Yatırım Holding
Uğur NOYAN	Avukat Katibi, Global Yatırım Holding
Ruşen Fikret Selamet	Sorumlu Denetçi, KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Gülşeyma DOĞANÇAY	Genel Müdür – Global Menkul Değerler A.Ş.
Kadir Berkay AYTEKİN	Kıdemli Müdür, Halka Arz ve Kurumsal Finansman – Global Menkul Değerler

24.1.15 Sermaye Azaltımına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka 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:

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsada Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2'de yatırımcıların hesaplarına geçecektir. Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebilirler.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer (1 TL nominal değerli pay için 1 TL nominal değer) üzerinden kullandırılacaktır (Şirket için 1 Lot = 100 Adet Pay). Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerin 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.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki 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 kullandırılacaktır (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 kullandırılacaktır.

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

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

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk İhraççı'ya aittir.

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Ticaret Unvanı : Global Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi: Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 Kağıthane 34418 İSTANBUL Tel: 0212 244 55 66, Fax: 0212 244 55 67

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

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde 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 A.Ş.	Konsorsiyum oluşturulmamıştır.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur	Yoktur	53.460.000	60

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Global Menkul Değerler A.Ş. arasında 15.06.2020 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. Global Menkul Değerler A.Ş.'ye aracılık işlemi karşılığında BSMV hariç 10.000 TL ödenecektir.

24.5. 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.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp 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. Şirket payları, Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar Grup 1'de işlem görmektedir.

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Yoktur

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Ardus Gayrimenkul 01.12.2020 tarih ve 23 sayılı yönetim kurulu kararı ile, Pera GYO'nun mevcut sermayesini temsil eden paylardan halen mülkiyetinde bulunanlar ile Pera GYO'nun yapacağı sermaye artırımı kapsamında ihraç edilerek Ardus Gayrimenkul tarafından satın alınacak payları (yeni pay alma hakkının kullanımı kapsamında satın alınacak paylar dahil) sermaye artırımının tamamlandığı tarihten itibaren 3 ay süreyle Borsa İstanbul'da satmayacağını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler: Yoktur

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler: Yoktur

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular: Yoktur

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği tahmini net gelir 53.266.683 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal fiyatın üzerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak değişebilir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL 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 193.317 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda, 1 TL'lik nominal değere denk (1 Lot = 100 adet pay) paylar başına düşen maliyet tahmini 0,0036 TL'dir.

Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmin Edilen Giderler	**(TL)**
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri üzerinden %0.2)	106.920
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV Hariç)	16.038
- Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0.03) (BSMV)	802
Rekabeti Koruma Fonu (%0.04)	21.384
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005) (BSMV Hariç)	2.673
Aracı Kurum Komisyon ÖdemeTutarı (BSMV Dahil)	10.500
İlan ve Tescil	10.000
Diğer Giderler Tahmini*	25.000
Tahmini Toplam Maliyet	**193.317**
Pay Tutarı	53.460.000
Pay Başına Maliyet	**0,0036**

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

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

Şirket'in 30.09.2020 itibarı ile dönen varlıkları 16.000.009 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 51.363.215 TL olup bu tutarın 40.939.701 TL'si Pera GYO'da pay sahibi olan Ardus'a olan kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan aynı tarih itibarı ile Şirket'in birikmiş zararlar ve dönem zararları toplamının ödenmiş sermaye ve sermaye yedekleri toplamına oranı % 52,8 seviyesine yükselmiştir.

Şirket, 2017 yılı dahil olmak üzere son 3 yıldır faaliyet karı elde edememiş olup 2020 yılının 3. çeyreğini de 1.279.754 TL finansman gideri öncesi faaliyet zararı ve 6.569.327 TL finansman zararı ile toplamda 7.843.305 TL zarar ile kapatmıştır. Bu sonuçlar ile birlikte 2020 yılını da zararla kapatması öngörülen ortaklığımız, son 4 yılda üst üste zarar etmiş olacaktır.

Açıldığı 2011 yılından bu yana değişen piyasa koşulları, artan rekabet, tüketici talebi ve son olarak da COVID-19 pandemisi sebebiyle azalan tüketim ve ziyaretçi sayısı sebebiyle Sümerpark Alışveriş Merkezi, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %89'unu oluşturmasına karşın şirketin faaliyetlerini yürütmesi için ihtiyacı olan nakit akışı gereksinimini karşılayamaz hale gelmiştir. Alışveriş merkezi güncel marka karması, azalan doluluk oranı ve düşen ziyaretçi sayısı sebebiyle birim kira geliri, rakip projelerin %80 altında gerçekleşmektedir.

Şirket yönetimi tarafından, bu mevcut durumun sürdürülmesinin, içinde bulunulan sermaye yetersizliği sebebiyle artık mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Şirket, uzun vadeli karlılığının arttırılmasına yönelik olarak Denizli Sümerpark AVM'de outlet olarak konsept değişikliği ve yenileme yatırımları yapmayı planlamaktadır. Ancak Şirket'in söz konusu yatırım için borç finansmanı sağlayabilmesi mümkün değildir. Bu kapsamda sermaye artırımı ile Şirket'in özsermaye ve işletme sermayesi görünüm ve rasyolarının finans kurumlarınca kredilendirilebilir bir yapıya kavuşturularak yeni yatırımlar için finansman olanaklarının ve bu suretle Şirket'in uzun vadeli karlılığının önünün açılacağı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda Şirket Yönetim Kurulu 01.12.2020 tarih ve 298 sayılı sayılı kararı ile 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 çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %60 oranında 53.460.000 TL artırılarak 142.560.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir.

Şirket'in, kamuya açıklanmış olan 30.09.2020 tarihli finansal tablolarında görüldüğü üzere ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL, geçmiş dönem zararları ve dönem zararı toplamı 47.683.471 TL'dir. Aynı tarih itibarı ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 51.363.215 TL iken dönen varlıklar toplamı 16.000.974 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini hissedarı Ardus'a olan toplam 40.939.701 TL tutarında borcu teşkil etmektedir. Ardus'un hisselerinin tamamı halka açık bir şirket olan Global Yatırım Holding A.Ş.'ye aittir. Ardus'a olan söz konusu borç Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile Şirket tarafından kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan nakit ödünç olarak alınmış, ortaklar cari hesabına işlenmiş ve muacceldir. Şirket'in, kısa vadeli yükümlülüklerinin %79,7'sini, toplam yükümlülüklerinin de %79,3'ünü oluşturan bu borca ilişkin olarak Ardus ile Şirket arasında ihtiyari arabuluculuk süreci başlatılmış ve bu kapsamda bir ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı (30.06.2020 tarihi itibariyle borç tutarı olan 35.702.155,62 TL üzerinden – 30.06.2020 tarihli bağımsız denetim raporunda 18.091,37 TL tutarında masraf yansıtma faturaları eklenmiştir) imzalanmıştır. İlgili mevzuat uyarınca Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhini de tamamlayarak Şirketimize ihbar etmiş olup bunun sonucunda söz konusu borç yargısal olarak kesinleşmiştir.

Ardus tarafından Şirket'e yapılan bildirimde "Şirketimizden olan 35 milyon TL tutarındaki alacağı yargısal olarak kesinleşmiş olmakla beraber, sermaye artırımı işlemi sırasında Şirketimiz yönetim kurulunun genel kurulda kendisinin göstermiş olduğu adaylardan teşekkül ediyor olması ve Şirketimiz yönetiminin uhdesinde kalması koşulu ile sermaye artırımı sürecinde bedeli Şirketimizden olan alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanacağını ve satılmayan payların tamamını satın almayı taahhüt edeceğini ve bu bağlamda kesinleşmiş olan arabuluculuk sözleşmesini icra etmeyeceğini, aksi durumda kendisi halka açık bir şirketin %100 iştiraki olduğundan alacağının tahsili için gerekli tüm işlemleri süratle yerine getirmesinin zaruri olduğunu" bildirmiştir.

Asıl alacağı ek olarak, Şirket'in; vergi, sosyal güvenlik sigortası vb gibi kamusal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi ve çeşitli faaliyet giderleri ile kullanılan banka kredileri vb. gibi finansal borç ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla Ardus'tan ödünç alınan ve ortaklar cari hesabına işlenmiş olan ve yukarıda belirtilen alacak miktarına istinaden, Ardus tarafından Şirket adına 6.370.624,30 TL miktarlı "Faiz" açıklamalı e-fatura düzenlenmiştir. Bu fatura borcuna yönelik olarak Ardus ile Şirket arasında başlatılan ihtiyari arabuluculuk süreci uyarınca 16.10.2020 tarihinde ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma tutanağı uyarınca Şirket, borcunu en geç 19.10.2020 tarihinde ifa etmeyi taahhüt etmiştir. Ardus, söz konusu ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhinin alınması amacıyla 20.10.2020 tarihinde mahkemeye başvurmuş olup, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 2020/2097 Esas- 2020/1935 Karar sayılı 22.10.2020 tarihli ilamı ile ihtiyari arabuluculuk anlaşma tutanağına icra edilebilirlik şerhi verilmiştir ve söz konusu faiz borcu da yargısal olarak kesinleşmiştir.

Ardus'un sermaye artırımı sürecinde bedeli Şirketimizden olan nakit ve muaccel nitelikteki alacaklarına mahsup edilmek suretiyle yeni pay alma haklarını kullanması ve taahhüdü kapsamında satılmayan payları satın alması durumunda, Şirket'in Ardus'a olan muaccel borçları Ardus'un sermaye arttırımına bu suretle katılımı nispetinde azalacaktır. Ayrıca, Şirket'in Ardus dışındaki hissedarlarının yeni pay alma haklarını kullanması veya birincil piyasada yapılacak satış işlemleri sonucunda elde edilen fonlar da, öncelikle sermaye artış giderlerinin karşılanması ve yukarıda belirtilen rüçhan hakkı kullanımları sonrası Ardus'a kalan bakiye borcun ödenmesi ile söz konusu tarihteki muaccel olan finansal ve ticari borçların ödenmesi ile işletme sermaye ihtiyacı için kullanılacaktır. Bu suretle Şirket'in sermaye yapısının güçlendirilmesi amacı ile 53.460.000 TL tutarında sermaye artırımı hususunda yapılan başvurunun onaylanması durumunda yeni ihraç edilen payların tamamının ödenmesi ile Şirketimizin hem sermaye yapısı güçlenecek hem de borç/sermaye rasyosu önemli ölçüde düzelecek, bu suretle Şirket'in karlılığını artıracak yeni projeleri gerçekleştirmesinin önü açılacaktır.

Bu çerçevede, sermaye artırımı ile elde edilecek fonun aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır:

Açıklama	Tutar (TL)
İlişkili taraf (Ardus A.Ş.) ödemesi (30.09.2020 itibariyle olan Bakiye) **(*)**	40.939.701
Kısa vadeli finansal borçlar	6.826.201
Ticari Borçlar (vergiler dahil)	4.030.997
İşletme sermayesi için ayrılan	1.663.101
Toplam	**53.460.000**

(*) *Belirtilen tutar yaklaşık olarak ifade edilmiş olup, ödeme günü güncellenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ayrıca ilan edilecektir.*

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		53.460.000,00 TL
Halka Arz Maliyeti		193.316,90 TL
Halka Arz Hasılatı		53.460.000,00 TL
Net Hasılat		53.266.683,10 TL
Özkaynaklar (30.09.2020)	74.128.184,00 TL	127.394.867,10 TL
Çıkarılmış Sermaye	89.100.000,00 TL	142.560.000,00 TL
Pay Başına Defter Değeri	0,8320 TL	0,8936 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		0,0617 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		7,41%

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisi (pozitif) %7,41 olacaktır.

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

Pera GYO paylarının 25.11.2020 tarihi itibariyle kapanış fiyatı [2.57] TL'dir. SPK'nin 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 izahnamesinin açıklandığı 25.11.2020 tarihinden önceki 30 gün içerisinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatının ortalaması [2,6636] TL'dir.

SPK'nın VII-128.1 Pay Tebliği'nin 19'uncu maddesinin birinci fıkrası uyarınca payların düzeltilmiş borsa fiyatı payların nominal değerinin yüzde yirmisini aşamaz.

Bu fiyattan söz konusu sermaye artırımına göre düzeltilmiş fiyat 1,9813TL [(2,57+0,6)/(1+0,6)] olarak hesaplanmaktadır. Bu doğrultuda, Ardus Gayrimenkul dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan [1,9813] TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	**Sermaye Artırım Sonrası**
Halka Arz Fiyatı		1,9813 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		53.460.000,00 TL
Halka Arz Maliyeti		193.316,90 TL
Halka Arz Hasılatı		105.917.625,00 TL
Net Hasılat		105.724.308,10 TL
Özkaynaklar (30.09.2020)	74.128.184,00 TL	179.852.492,10 TL
Çıkarılmış Sermaye	89.100.000,00 TL	142.560.000,00 TL
Pay Başına Defter Değeri	0,8320 TL	1,2616 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		0,4296 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		51,64%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		-0,7197 TL
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		-36,32%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

Şirketin izahnamede yer alan 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler 3.1. nolu bölümde yer almaktadır.

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

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

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler. 193 sayılı Gelir Vergisi

Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı 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
18.000 TL'ye kadar	% 15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL,	fazlası % 20
98.000TL'nin 40.000TL'si için 7.100 TL,	fazlası % 27
98.000 TL'den fazlasının 98.000 TL'si için 22.760 TL,	fazlası % 35

Kişilerin 2020 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
120.000TL'nin 49.000TL'si için 8.700 TL,	fazlası %27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL,	fazlası %35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL,	fazlası %40

30.1.2. 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. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesinde % 20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı, aynı Kanuna 7061 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici 10. madde ile; kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere **% 22** olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 saydı 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 ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan 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. (GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uygulanma süresi, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7256 S. Kanun'nun 19.maddesi ile 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.)

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi 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'nın Geçici 67'nci maddesinde %15 olarak belirlenen tevkifat oranı, daha sonra yapılan Kanun değişiklikleri ve Bakanlar Kurulu Kararları ile : (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 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 kırılımında 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 çıkar metodu 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 atım 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 menkul kıymetler ve 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 aşılmamak 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.

Tevkifafa 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 ile, 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 ziyaı doğmuş sayılacaktır.

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

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (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 uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9), GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin **3.** fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. İstisna dışında kalan kar paylarının GVK'nun 86/1-c maddesinde yer alan (2019

yılı için 40.000-TL, 2020 yılı için 49.000-TL) tutarı aşması halinde, yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Vergiye tabi kar paylarının belirtilen haddi aşmış olması halinde bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye 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.

30.2.2.1.2. 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, menkul sermaye iradına ilişkin ödemenin Türkiye'de yapıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar (GVK, Md. 101/5). Münferit beyanname, bu kazanç ve iratların iktisap olunduğu tarihten itibaren 15 gün içinde verilmelidir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

30.2.2.2.2. 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/l-a-l). Ancak, iştirak kazancı istisnası, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları dışında kalan diğer yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylan için geçerli değildir (KVK, Md.5/l-a-3). Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak, vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile 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.

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama

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

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

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine 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 sözleşmelerinden elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, 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 tevkîfat yapılacaktır (2012/3322 sayılı BKK ile 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.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen,GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -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 dağıtımı sayılmaz. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı 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.

30.3.1.2. 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 beyannamesi 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.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. 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 safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesinde % 20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı, aynı Kanuna 7061 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici 10. Madde ile; kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere % 22 olarak belirlenmiştir. Ancak, KVK'nın 5/1-a-1 ve 5/1-a-3 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları; tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi

yatırım fonu ile girişim sermayesi yatırım ortaklıkları dışında kalan diğer yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nun 94/1-6-b maddesi ile KVK'nun 15/2 ve 30/3. maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kuramlara 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 oranlan belirlenebilmektedir. Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

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