



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2019 – 30.09.2019

FAALİYET RAPORU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

B – İlke & Hedefler:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin misyonu; stratejik partnerler ile konut, ticari ve turizm gibi çeşitli alanlarda getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmaktır.

Vizyonu ise; yapmış olduğu yatırımlar ve örnek teşkil edecek projeler ile Türkiye'nin öncü gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında yer almaktır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; Anadolu'da kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli strateji olarak belirlemiştir.

C - Şirket Profili:

Merkez Adresi: Rıhtım Caddesi, No:51, Karaköy-Beyoğlu/ İstanbul
Telefon No: (212) 243 44 50
Faks No: (212) 243 81 79
İnternet Adresi: www.peragyoy.com
Elektronik Posta Adresi: info@peragyoy.com

Şirket'in kuruluşu, 21.01.1992 tarih ve 282974/230556 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 24.01.1992 tarih ve 2952 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirketin Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı 28.12.2004 tarihinde Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş ve tescil edilmiş olup, bu değişiklik 6210 sayılı ve 31.12.2004 Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket'in Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olması ve Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2006 tarihli izni ile kabul edilmiş ve 06.09.2006 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket 11.09.2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****D- Sermaye ve Ortaklık Yapısı:**

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye : 89.100.000 TL

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	38,66	34.445.377
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	0,90	800.000
Diğer (halka açık)	60,44	53.854.623
Toplam	100,00	89.100.000

İmtiyazlı paylar ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar

Şirket esas sözleşmesine göre, genel kurulda her hisse için bir oy hakkı bulunmakta olup, oy hakkında imtiyaz yoktur.

E - Yönetim ve Denetleme Kurulu:

09.05.2019 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bensel, Serdar Kırmaz, M. Kerem Eser, Oğuz Satıcı ve Faruk Rüyal Ergül'ün yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen konularda yetki verilmiştir.

Adı ve Soyadı**Görevi**

Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Başkanı
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bensel:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü 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 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Serdar Kırmaz:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversite'si 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 Yönetim Kurulu Üyesi ve Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Kerem Eser:

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

Oğuz Satıcı:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı; Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine tekstil sektöründe faaliyet gösteren aile şirketinde başlayan Oğuz Satıcı 1990 yılında İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Teksfil İplik Örne Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği ve Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır. Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Faruk Rüyal Ergül:

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. 1993-1998 döneminde üniversitede Bütçe Komisyon üyeliği ve başkanlığı yapmıştır. Akademik görevlerine paralel olarak çok sayıda araştırma ve uygulama projesinde proje yöneticisi veya araştırmacı olarak görev almış, Aselsan, TÜBİTAK, TTGV gibi kuruluşlara danışmanlık hizmetleri vermiştir. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayını bulunmaktadır. Elektrik Mühendisleri Odası ve IEEE, Spie, OSA derneklerine üyeliği bulunmaktadır.

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün atın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu;
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu;
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu.

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Faruk Rüyal ERGÜL

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket"),

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu;
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı;
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firma ların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu;
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu;
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Oğuz SATICI

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Komiteleri:

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
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

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
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

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
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
M.Kerem Eser	Üye
Mukaddes Türkalp	Üye

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

F – Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Maaş	292.046	235.137
Huzur Hakkı	141.849	142.406
Prim	5.951	--
	<u>439.846</u>	<u>377.543</u>

G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2018 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

H – Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Nitelik ve Tutarı

Şirketimizin güncel sermayesi 89.100.000 TL olarak 13.05.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir. Bu sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır.

I– Personel Sayısı

Grup'un personel sayısı 30 Eylül 2019 itibarıyla 14'dür. (31 Aralık 2018: 15)

J- Genel Kurul

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 09.05.2019 tarihinde, saat:11.00'de, şirket merkezi olan Rihtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

K- Çalışma Hayatı

Şirketimizin başarısında çalışanlara verdiğimiz değer önemli bir rol oynamaktadır. Çalışanlarımızın bağlılığını, motivasyonunu ve memnuniyetini arttırmanın daha ileriye taşıyabileceğimiz inancı ile tüm çalışanlarımızın, potansiyellerini ortaya koyabilecekleri şekilde gelişimleri önemsenmekte, verilen kişisel gelişim, mesleki ve teknik eğitimlerle profesyonel ve kişisel gelişimleri desteklenmektedir. İnsan kaynakları süreçlerimiz, çalışan hakları ve çalışanların uyması gereken kuralları belirleyen Personel Yönetmeliği kapsamında yürütülmektedir. Çalışan yaklaşımımız da insan haklarına saygıyı, çeşitlilik ve kapsayıcılık her zaman ön planda tutulmaktadır. İmzacısı olduğumuz Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler sözleşmeleri doğrultusunda eşitliğe verdiğimiz önemle işe alımdan her türlü kariyer yolculuğuna ırk, din, dil, c, nsiyet vb konularda ayrımcılık yapılmamakta ve ayrımcılığa tolerans gösterilmemektedir.

Çalışanlarımıza sağlıklı ve güvenli çalışma ortamı sunmak önceliklerimiz arasında yer almaktadır. Bu ortamı sağlamak için iş sağlığı ve güvenliğini en etkin şekilde yönetilmekte, iş ortamında gerekli önlemleri alarak çalışanlara eğitimler verilmektedir.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

L-Çalışanlara Yönelik Tazminat Politikası

Şirketimiz çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken 22.05.2013 tarihli 4857 sayılı İş Yasasını referans kabul etmiştir.Yasanın ilgili maddeleri gereğince kıdem tazminatı ödemeleri çalışma süreleri ve ücretler dikkate alınarak yapılmaktadır.İhbar tazminatı ise nakden ödenebilmekte veya çalışanın kıdemine göre yasanın öngörülen sürelerde, iş akdinin fesh edileceği bildirilerek iş arama izni şeklinde kullanılabilir.Şirketimiz tarafından kullanılmaktadır.

M-Sosyal Sorumluluk ve Çevre

Pera Gyo, geliştirdiği projelerde çevreye duyarlılığı ön planda tutmaktadır. Denizli`de yer alan projelerimizde güneş enerjisinin verimli bir şekilde kullanımı hedeflenmiş, bu şekilde enerji tüketiminin azaltılması hedeflenmiştir. Yağmur suyu depolama sistemi ile de su kaynaklarının etkin kullanımı sağlanmıştır. Projelerimizde geri dönüştürülebilir malzemeler kullanılmıştır.

Şirketimiz sosyal sorumluluk projelerinde önem vermektedir. Kadınlara, çocuklara, yönelik pek çok sosyal farkındalık projesine destek verilmektedir.

N-Diğer Hususlar

a) Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçlarına İlişkin Bilgi

Şirketin devam etmekte olan 60 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirilmektedir. İcra takipleri dışında devam eden davalarla ilişkin mali tablolarda 47.453 TL karşılık ayrılmıştır.

b) Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

O-İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemleri

İç kontrol, işletmenin faaliyetlerinin şirket politikaları ile uyumlu bir şekilde sürdürülmesi, varlıklarının korunması ve güvenilir finansal bilgiler ve hedeflere ulaşmak amacı ile uyguladığı yöntemler olarak tanımlanmaktadır.

Şirket bünyesinde oluşturulan iç kontrol sistemi ile faaliyetlerin verimliliği, bilgilerin doğruluğu ve güvenilirliği konusunda oluşan riskler en aza indirilmeye çalışılmaktadır. Bu kapsamda yönetim kuruluna bağlı olarak çalışan Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Denetim komitesi aracılığı ile şirketin iç kontrol sisteminin işleyişi, etkinliği, finansal tabloların ilgili mevzuat ve yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanması, bağımsız denetimin etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır. Kurumsal Yönetim komitesi de şirketin operasyonlarından kaynaklı ve piyasalardaki gelişmelere bağlı olarak değişen riskleri tespit etmekte, riskleri azaltmakta alınabilecek önlemler konusunda yönetim kuruluna değerlendirmelerde bulunmaktadır.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

P – 2019 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü:

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,99 oranında artmış ve yıllık enflasyon 5,75 puan azalarak yüzde 9,26'ya gerilemiştir. Bir önceki yıldaki yüksek baz etkisine bağlı olarak, alt grupların tamamında yıllık enflasyon önemli bir düşüş kaydetmiştir. Enflasyondaki düşüşte özellikle temel mal ve gıda alt kalemleri öne çıkmıştır. Bu dönemde gıda enflasyonundaki olumlu görünüm sürmüştür; enerji grubunda yıllık enflasyon gerilese de fiyatlar aylık bazda yüksek bir artış kaydetmiştir. Türk lirasındaki istikrarın yanı sıra enflasyon beklentilerindeki iyileşme ve iç talep koşullarının seyri çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonundaki düşüşü desteklemiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış verilerle çekirdek enflasyon göstergelerinin üç aylık ortalamaları incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde gerilemeye devam etmiştir. Bu gelişmede, temel mal grubu eğilimindeki sınırlı artışa karşın, hizmet ve işlenmiş gıda grupları belirleyici olmuştur.

Hizmet fiyatları Eylül ayında yüzde 1,47 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu ise 1,65 puanlık düşüşle yüzde 12,54'e gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla yıllık enflasyon ulaştırma grubunda yükselirken, bir önceki yıldaki yüksek baz etkisiyle lokanta-otel ve diğer hizmetler gruplarında düşmüştür. Haberleşme ve kira yıllık enflasyonlarında ise belirgin bir değişiklik izlenmemiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Eylül ayında büyük ölçüde baz etkisine bağlı olarak 10,04 puan düşüşle yüzde 2,98 olmuştur. Dayanıklı ve diğer temel mal gruplarında daha belirgin olmak üzere yıllık enflasyon tüm alt gruplarda gerilemiştir.

Enerji fiyatları Eylül ayında yüzde 3,17 oranında artmış; ancak enerji yıllık enflasyonu baz etkisiyle yüzde 4,86'ya gerilemiştir. Bu dönemde, doğalgaz fiyatları yüzde 13,92 oranında; akaryakıt fiyatları ise döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelerle yüzde 2,80 oranında yükselmiştir. Diğer taraftan eşel mobil sistemi akaryakıt fiyatlarında daha olumsuz bir görünümü engellemiştir. Enerji fiyatlarında aylık bazdaki artış eğilimi elektrik fiyat ayarlamasının etkisiyle Ekim ayında devam edecektir.

Kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 10,15 aylık bazda yüzde 0,90 artmıştır.

Yurt içi üretici fiyatları Eylül ayında yüzde 0,13 oranında artarken, yıllık enflasyon baz etkisine bağlı olarak 11,00 puan düşüşle yüzde 2,45'e gerilemiştir. Bu dönemde petrol ve ana metal hariç imalat sanayi fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış ana eğilimi gerilemeye devam etmiştir. Ana sanayi gruplarına göre incelendiğinde, fiyatlar dayanıksız tüketim malları ve ara malı gruplarında gerilerken, enerji grubunda belirgin oranda yükselmiş, diğer gruplarda ise ılımlı bir artış sergilemiştir.

(Kaynak: TCMB, Aylık Fiyat Gelişmeleri)

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Ağustos 2019” verilerine göre ciro endeksi 2019 yılının Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % yüzde 7,8 oranında artarak, 344 puana ulaştı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2019’da İstanbul’da 1.502 TL, Anadolu’da 1.185 TL olurken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2019’da 1.312 TL olarak gerçekleşti. Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış yiyecek-içecek kategorisinde yaşandı. Yiyecek-içecek kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 17,8’lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın ağustos ayı ile karşılaştırıldığında, AVM’lerdeki ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 15,6, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 12,4, giyim ve teknoloji kategorilerinin metrekare verimlilikleri yüzde 8,3 ve “diğer kategorisi” metrekare verimliliği ise yüzde 1,5 oranında arttı.

Ağustos 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 2,7 oranında bir azalma yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Eylül ayında bir önceki aya göre %0,93, geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,62 oranında nominal artış göstermiştir. Eylül ayında Bayburt’ta metrekare başına konut satış fiyatları %2,57 oranında nominal artış göstermiş ve Bayburt fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1,42 ile Ardahan’dır.

Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda %1,36, yıllık bazda ise %11,15 şeklinde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Eylül ayında bir önceki aya göre %1,22, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,83 oranında nominal artış göstermiştir. Eylül ayında Edirne’de metrekare başına konut kira değerleri %2,57 oranında nominal artış göstermiş ve Edirne kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Tokat’da metrekare başına konut kira değerleri %1,68 oranında azalmış ve Tokat kiraların en çok azaldığı şehir olmuştur.

Eylül ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 19,1 yıl olarak ölçülmüş, yıllık brüt getiri oranı ise %5,36 olarak kaydedilmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,37 nominal azalış, geçen yılın aynı dönemine göre %2,36 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %86,70 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %76’ı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %24’ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %5,02 oranında erime gözlenmiştir. Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5’lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

R - Şirket Portföyü

30.09.2019 itibariyle şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Evleri ve Sky City Ofis Projesi

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan bir projedir. Konut, Ofis ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projede AVM projesi tamamlanmış olup, söz konusu bileşen, "Sümerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan Sümerpark Evleri konut projesinin 3 bloğunun inşaatı tamamlanmış ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan Sky City Ofis projesinin ilk bölümü, 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. Proje tamamlanmış durumdadır.

Sümerpark AVM

Sümerpark Projesi kapsamında bulunan alışveriş merkezi arsası Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer mahallesi, M22a.22b.2d pafta, 6226 ada, 47,709 m2 yüzölçümlü 1 no.lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Sümerpark AVM'nin 10 Mart 2011 tarihinde halka açılışı yapılmıştır. AVM, 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza, anchor mağazalar, food – court ve çocuk oyun alanları ile birlikte toplam 35.836 m2 kiralanabilir alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.440.000 TL'dir.

6.Vakıf Han Binası

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde "restore et/ işlet/ devret" sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye tarafından 15 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Binanın Restorasyon işleri Ağustos 2006'da bitmiştir. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m2 alana sahiptir.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd

KKTC'de yerleşik Maya Turizm LTD. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan bir proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14-12-2006 tarihinde devralınmıştır.

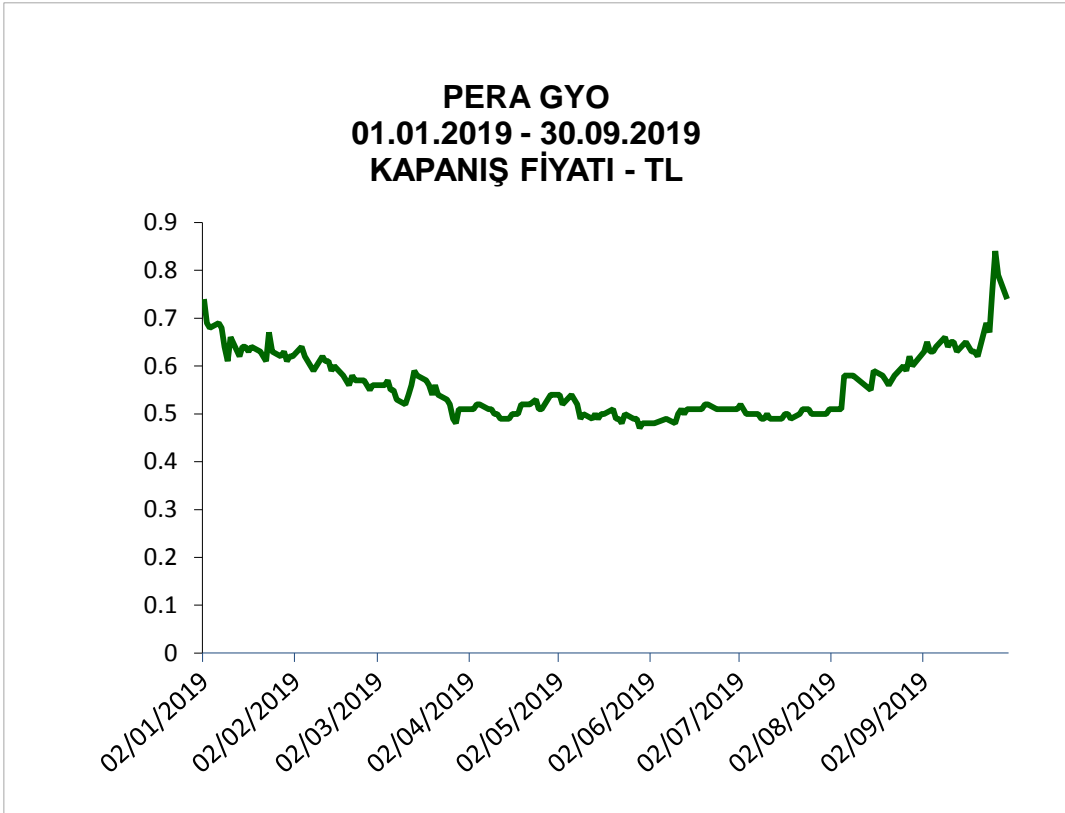
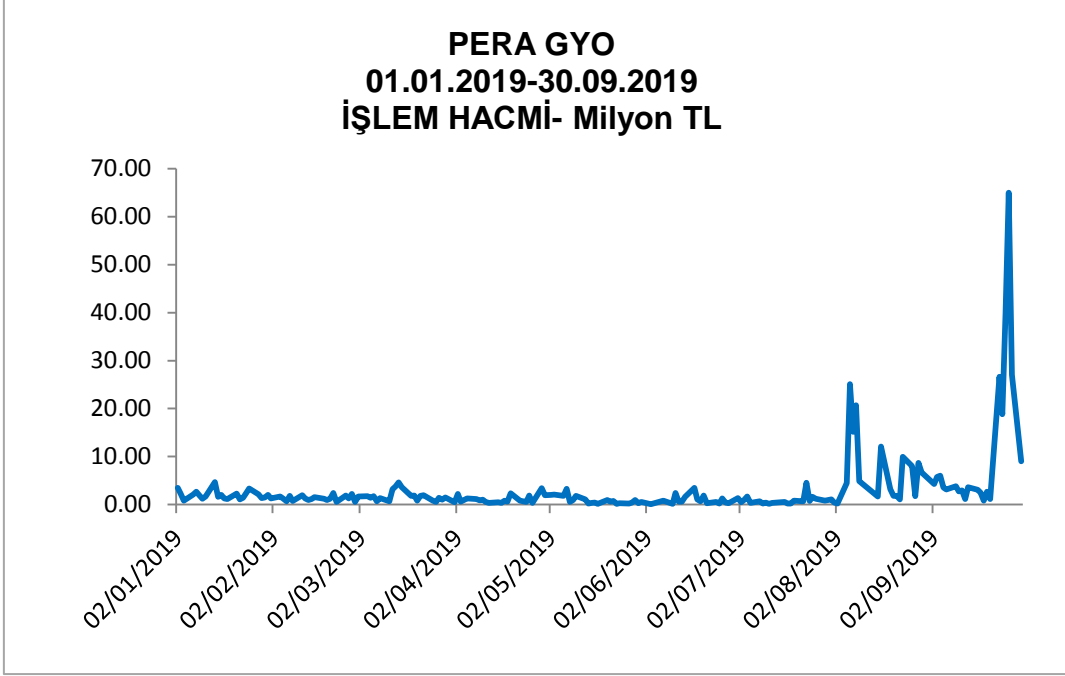
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır. Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje arazisi üzerinde turizm kompleksi, konut, günübirlik tesis ve ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirme imkânı bulunmaktadır.

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının gereklerine farklı ve kaliteli alternatiflerin sunulduğu 300 odadan oluşan 5 yıldızlı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır.

Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restoranlar, barlar bulunmaktadır.

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

S- Hisse Senedi Performansı



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

T – 30.09.2019 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Özet Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Sınırlı	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	30 Eylül	31 Aralık
	2019	2018
DÖNEN VARLIKLAR	19.761.035	24.425.230
Nakit ve nakit benzerleri	976.724	144.317
Ticari alacaklar	2.154.500	3.095.059
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	30.977	214.445
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	2.123.523	2.880.614
Diğer alacaklar	295.579	100.817
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22.410	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	273.169	100.817
Stoklar	16.139.125	20.546.703
Peşin ödenmiş giderler	165.663	218.002
Diğer dönen varlıklar	29.444	320.332
DURAN VARLIKLAR	111.008.762	110.782.750
Diğer alacaklar	228.353	229.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	228.353	229.601
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.906.729	2.014.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.440.000	106.440.000
Maddi duran varlıklar	9.015	19.040
Maddi olmayan duran varlıklar	485	156.008
Peşin ödenmiş giderler	139.064	173.547
Diğer duran varlıklar	2.285.116	1.750.464
TOPLAM VARLIKLAR	130.769.797	135.207.980

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

T – 30.09.2019 Tarihi itibarıyla Finansal Tablolar

Özet Finansal Durum Tablosu

KAYNAKLAR	Sınırlı	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmiş
	30 Eylül	31 Aralık
	2019	2018
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.724.250	11.119.514
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.009.581	6.841.850
Ticari borçlar	1.803.375	1.618.222
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>343.510</i>	<i>271.017</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.459.865</i>	<i>1.347.205</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	231.266	128.210
Diğer borçlar	128.338	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>128.338</i>	<i>--</i>
Kısa vadeli karşılıklar	392.400	359.290
Ertelenmiş gelirler	1.141.574	2.155.765
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>1.141.574</i>	<i>2.155.765</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17.716	16.177
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	38.522.812	33.897.608
Uzun vadeli borçlanmalar	4.272.378	7.261.953
Diğer borçlar	33.968.489	26.423.843
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>33.968.489</i>	<i>26.423.843</i>
Uzun vadeli karşılıklar	281.945	211.812
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>281.945</i>	<i>211.812</i>
ÖZKAYNAKLAR	82.522.735	90.190.858
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(111.394)	(57.988)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	<i>(111.394)</i>	<i>(57.988)</i>
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(31.638.006)	(22.675.034)
Net dönem zararı	(7.614.717)	(8.962.972)
TOPLAM KAYNAKLAR	130.769.797	135.207.980

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

T – 30.09.2019 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	7.899.730	2.447.635	23.442.048	2.486.536
Satışların maliyeti	(6.317.394)	(1.797.551)	(18.251.405)	(2.006.596)
BRÜT KAR	1.582.336	650.084	5.190.643	479.940
Genel yönetim giderleri	(2.402.189)	(817.274)	(2.192.318)	(674.139)
Pazarlama giderleri	(192.240)	(46.037)	(119.930)	(85.421)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	502.022	317.720	155.956	7.428
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI	(510.071)	104.493	3.034.351	(272.192)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	(393.897)	178.105	(428.044)	(93.420)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(107.361)	(35.150)	(115.479)	(10.378)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI)/KARI	(1.011.329)	247.448	2.490.828	(375.990)
Finansman gelirleri	21.722	8.501	414.981	209.569
Finansman giderleri	(6.625.110)	(2.279.653)	(5.243.464)	(2.323.671)
VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/KARI	(7.614.717)	(2.023.704)	(2.337.655)	(2.490.092)
Dönem vergi geliri/(gideri)				
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(7.614.717)	(2.023.704)	(2.337.655)	(2.490.092)
Pay başına (kayıp)/kazanç	(0,085)	(0,023)	(0,026)	(0,028)
Sulandırılmış pay başına (kayıp)/kazanç	(0,085)	(0,023)	(0,026)	(0,028)
DİĞER KAPSAMLI GİDER	(53.406)	(8.822)	(41.196)	(6.068)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(53.406)	(8.822)	(41.196)	(6.068)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR	(7.668.123)	(2.032.526)	(2.378.851)	(2.496.160)