



**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

**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](http://www.peragyoy.com)  
Elektronik Posta Adresi: [info@peragyoy.com](mailto: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

<b>Pay Sahibi</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>	<b>Tutar</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>

Dönem içerisinde Ardus Gayrimenkul'e ait paylardan 4.200.000 adet hissenin satışı, 800.000 adet hissenin de Global Holding'e devri gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla Ardus Gayrimenkul'un yeni pay oranı %38,66 olmuştur.

**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:**

02.05.2018 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bensele, 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 Bensele Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür  
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:

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

### **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 ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

### **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 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.

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

### **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.

### **Yönetim Kurulu toplantıları**

Yönetim Kurulu, 2018 yılı içerisinde 12 kez toplanmıştır. Toplantılara katılım oranı %75’dir.

## 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,
  - Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
  - Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
  - Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
  - Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
  - 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,
  - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasında ki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip 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,
- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımızı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in 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,
- 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,
- Şirket'in veya Şirket'in 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 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 Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler**

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



**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler**

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

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

**Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler**

M.Kerem Eser	Ege Global Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Güney Maden İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurul Başkan Vekili
Oğuz Satıcı	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi
	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Teksfil İplik Örmeye San.Tic.AŞ	Ortaklık
	Polaris dış yatırımlar AŞ	Ortaklık
	Polaris tekstil san.tic. AŞ	Ortaklık

**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, 2018 dönemi içerisinde 4 defa toplanıp, 4 karar almıştır.

**Komite Üyeleri**

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

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

### 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, 2018 dönemi içerisinde 6 defa toplanıp, 6 karar almıştır.

### 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, 2018 dönemi içerisinde 3 kez toplanıp 3 karar almıştır.

### Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
M.Kerem Eser	Üye
Mukaddes Türkalp	Üye

### F – Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 274.545 TL tutarında maaş ve 193.074 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: sırasıyla 274.245 TL ve 195.554 TL).

### G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2017 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 31 Aralık 2018 itibarıyla 15'dir. (31 Aralık 2017: 19)

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

### **J- Genel Kurul**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 02.05.2018 tarihinde, saat:14.00'de, şirket merkezi olan Rıhtım 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.

### **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 yasada öngörülen sürelerde, iş akdinin fesh edileceği bildirilerek iş arama izni şeklinde kullanılabilirilmektedir.

### **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. 2018 senesi içerisinde kadınlara, çocuklara, yönelik pek çok sosyal farkındalık projesine destek verilmiştir.

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

### N-Diğer Hususlar

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

Şirketin devam etmekte olan 54 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 muhasebeleştirmektedir. İcra takipleri dışında devam eden davalarla ilişkin mali tablolarda 72.549 TL karşılık ayrılmıştır.

#### b) Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

#### c) Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Bilgi

Şirket, 2018 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır.

### 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 – 2018 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü:

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,40 oranında azalmış ve yıllık enflasyon 1,32 puan gerileyerek yüzde 20,30 olmuştur. Enerji fiyatlarında, petrol fiyatları ve döviz kurundaki gelişmelerin olumlu yansımaları izlenmiştir. Gıda yıllık enflasyonundaki gerilemeye hem işlenmemiş hem de işlenmiş gıda fiyatları katkı vermiştir. Temel mal enflasyonundaki düşüşün sürükleyicisi dayanıklı tüketim malları ile giyim fiyatları olmuştur. Hizmet enflasyonunda alt gruplar genelinde düşüş izlenmiştir. Aralık ayı enflasyonu üzerinde, petrol fiyatlarındaki düşüş ve Türk lirasındaki ılımlı seyre ek olarak zayıf talep koşullarının etkisi de hissedilmiştir. Bu görünüm altında çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve ana eğilimi gerilemiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış verilerle çekirdek enflasyon göstergelerinin üç aylık ortalamaları incelendiğinde, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın sürdüğü gözlenmiştir. Bu dönemde, ana eğilim temel mal ve hizmet grubunda gerilerken, temel mal grubundaki düşüş daha belirgin olmuştur. Temel mal enflasyonu ana eğiliminde son iki ayda gözlenen yavaşlamada geçici vergi indirimlerinin etkisi önemli olmuştur.

Aralık ayında hizmet grupları fiyatları yüzde 0,25 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,21 puan düşerek yüzde 14,46 olmuştur. Temel mal grubunda yıllık enflasyon 2,22 puan gerileyerek yüzde 24,67 olmuş, enflasyondaki bu düşüşe tüm alt gruplar katkı vermiştir. Enerji fiyatları bir önceki aya kıyasla yüzde 3,12 oranında azalmıştır. Enerji grubu yıllık enflasyonu 4,53 puanlık düşüşle yüzde 20,82 olmuştur. Kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,61 aylık bazda yüzde 0,51 artmıştır.

Yurt içi üretici fiyatları Aralık ayında yüzde 2,22 oranında düşmüş, yıllık enflasyon 4,90 puan azalarak yüzde 33,64'e gerilemiştir. Endeks genelinde Türk lirasında yakın dönemde gözlenen değerlenme ve petrol fiyatlarındaki düşüşün olumlu yansımaları izlenmiştir. Bu çerçevede, petrol ve ana metal hariç imalat sanayi fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış ana eğiliminde kayda değer bir düşüş gözlenmiştir.

Ana sanayi gruplarına göre incelendiğinde, yıllık enflasyon enerji grubunda oldukça belirgin olmak üzere tüm gruplarda gerilemiştir. Sonuç olarak, üretici fiyatları Türk lirasında yakın dönemdeki görünüm ve enerji fiyatlarındaki düşüslere bağlı olarak son iki aylık dönemde gerileme kaydetmiş, ancak üretici fiyatları yıllık enflasyonu birikimli etkilerle yüksek seviyesini korumuştur.

2018 senesinde küresel seviyede yaşanan gelişmelere bakıldığında Amerika ve Çin arasında ticaret savaşları yaşanmıştır. ABD, İran'a Kasım ayında tekrar yaptırım uygulamaya başlamış; Türkiye, Çin, Hindistan, Yunanistan, Güney Kore, Japonya, Tayvan ve İtalya'nın ise geçici olarak yaptırımlardan muaf olacağını açıklamıştır. Özellikle yaz aylarında Türk Lirası, dolar karşısında büyük bir değer kaybı yaşamıştır. Küresel piyasalarda pek çok kredi ve türev aracın faiz maliyetini belirlemek için kullanılan Libor faizi, 2018'in son günlerinde 2.75'e tırmanarak son 10 yılda görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır.

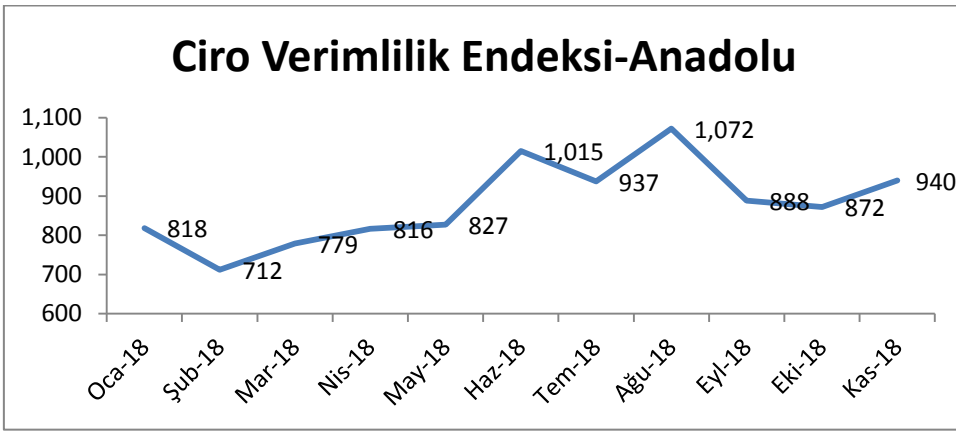
(Kaynak: TCMB, Aylık Fiyat Gelişmeleri Aralık 2018)

## 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 Kasım 2018” verilerine göre ciro endeksi 2018 yılının Kasım döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % yüzde 21,6 artarak, 293 puana ulaştı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Kasım 2018’de İstanbul’da 1.379 TL, Anadolu’da 940 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Kasım 2018’de 1.116 TL’ye ulaştı.



Kasım ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış hipermarket kategorisinde yaşandı. Hipermarketkategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 31,3’lük artış kaydetti.En yüksek artışın hipermarket kategorisinde yaşanması zorunlu ihtiyaçlara öncelik tanındığını göstermektedir.

Geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki diğer alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 26,5, yiyecekiçecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 21,8, giyim kategorisi metrekareverimliliği yüzde 19,8, teknoloji kategorisi metrekare verimliliği yüzde 18,1ve ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 16,5 artış göstermiştir.

Kasım 2018 verileri birönceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde birdeğişme yaşanmadığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

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

### Konut Sektörü

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,02 oranında azalış, geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,79 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında Iğdır'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,26 oranında artmış ve Iğdır fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2,52 ile Kilis'dir.

Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda %0.40, yıllık bazda ise %11.03 şeklinde gerçekleşmiştir.

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,38 oranında nominal azalış, geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,37 oranında nominal artış göstermiştir.

Aralık ayında Muş'da metrekare başına konut kira değerleri %1,24 oranında artmış ve Muş kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Kastamonu'da metrekare başına konut kira değerleri %2,84 oranında azalmış ve Kastamonu kiralarn en çok azaldığı şehir olmuştur.

Aralık ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 19,5 yıl olarak ölçülmüş, yıllık brüt getiri oranı ise %5.24 olarak kaydedilmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %14) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %24'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %76'ı ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %4.6 oranında stoklarda erime gözlenmiştir.

Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %14) 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

31.12.2018 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.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri 106.440.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 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.

2007 yılında yapılan yönetim kurulu toplantısında; VI. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılacağı ve kira geliri sağlayacağı için Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip kira sözleşmesinin Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den devralınmasına karar verilmiştir. Binanın Vakıflar'dan kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesi 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut alt kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

## 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.

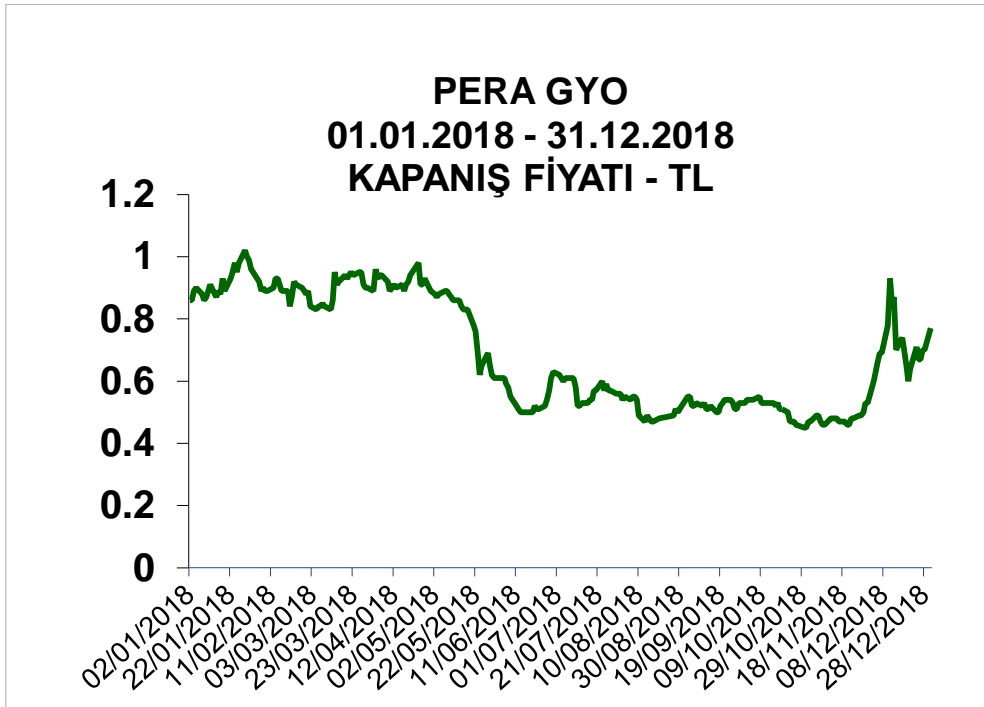
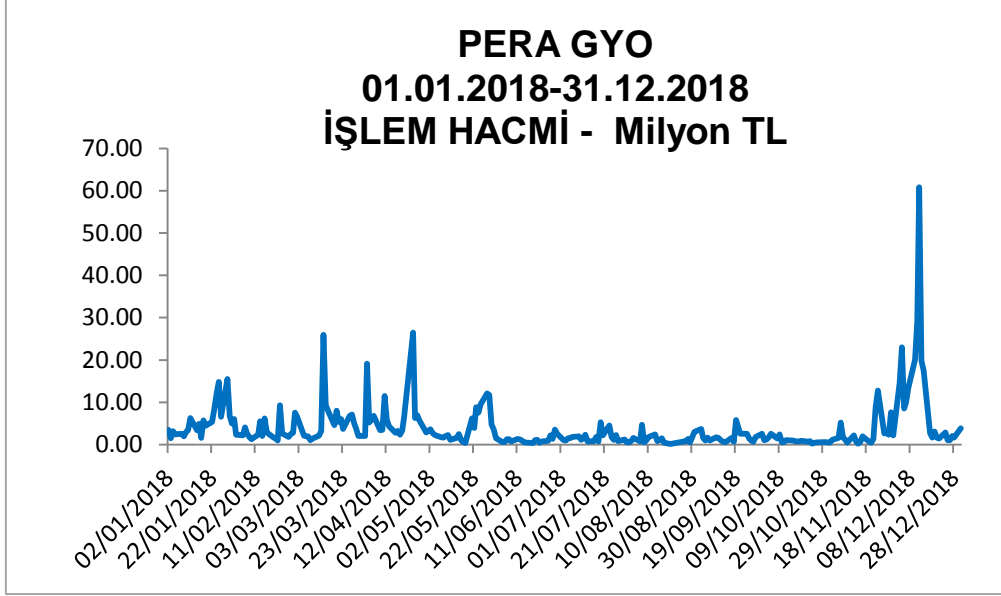
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının 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.

KKTC'de bulunan turizm arsasının; 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parselleri Maya Turizm Ltd. Şirketi adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin yüzölçümü 13,215.30 m2.dir. Ayrıca, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1, 88/2 (Sahil) ve 88/2 (Kara) numaralı parseller 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaraları ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığından kiralanmış olup, yine hali hazırda üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. KKTC'den kiralanmış olan bu parselleri yüzölçümü toplamı 264,975.60 m2.dir.

**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 – 31.12.2018 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

**Finansal Durum Tablosu**

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>24.425.230</b>	<b>44.893.341</b>
Nakit ve nakit benzerleri	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	3.095.059	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>214.445</i>	<i>60.590</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>2.880.614</i>	<i>1.514.310</i>
Diğer alacaklar	100.817	17.490
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>100.817</i>	<i>17.490</i>
Stoklar	20.546.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	320.332	488.322
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>110.782.750</b>	<b>121.195.012</b>
Diğer alacaklar	229.601	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>--</i>	<i>3.884.085</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>229.601</i>	<i>146.135</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	173.547	692.466
Diğer duran varlıklar	1.750.464	4.112.094
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>

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

**T – 31.12.2018 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

**Finansal Durum Tablosu**

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>11.119.514</b>	<b>47.620.293</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	1.618.222	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>271.017</i>	<i>223.913</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.347.205</i>	<i>1.733.928</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	128.210	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	359.290	290.847
Ertelenmiş gelirler	2.155.765	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>--</i>	<i>10.297.010</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>2.155.765</i>	<i>17.845.866</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16.177	8.607
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>33.897.608</b>	<b>19.237.386</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar	26.423.843	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>26.423.843</i>	<i>7.069.876</i>
Uzun vadeli karşılıklar	211.812	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>211.812</i>	<i>200.402</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>90.190.858</b>	<b>99.230.674</b>
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	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	(57.988)	18.856
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	<i>(57.988)</i>	<i>18.856</i>
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem karı/(zararı)	(8.962.972)	(55.048.881)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>135.207.980</b>	<b>166.088.353</b>

**T – 31.12.2018 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

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

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	2018	2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>		
Hasılat	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	(23.659.204)	(2.417.007)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>5.305.824</b>	<b>4.722.254</b>
Genel yönetim giderleri	(3.061.267)	(3.169.911)
Pazarlama giderleri	(483.916)	(236.708)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	225.374	31.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(3.182.100)	(50.355.900)
<b>FAALİYET (ZARARI)/KARI</b>	<b>(1.196.085)</b>	<b>(49.008.801)</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları ) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	(601.311)	(895.326)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(297.118)	(250.557)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET FAALİYET(ZARARI)/ KARI</b>	<b>(2.094.514)</b>	<b>(50.154.684)</b>
Finansman gelirleri	664.888	389.155
Finansman giderleri	(7.533.346)	(5.283.352)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(8.962.972)</b>	<b>(55.048.881)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(8.962.972)</b>	<b>(55.048.881)</b>
Pay başına kayıp	<b>(0,10)</b>	<b>(0,62)</b>
Sulandırılmış pay başına kayıp	<b>(0,10)</b>	<b>(0,62)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>	<b>(76.844)</b>	<b>3.934</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(76.844)	3.934
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>	<b>(9.039.816)</b>	<b>(55.044.947)</b>

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

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI**

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden uyulması zorunlu olanlara aynen benimseyerek uygulamakta, zorunlu olmayan gönüllülük esasına dayanan ilkelere uyum konusunda da azami özen göstermektedir. Uygulanmayan ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına neden olmamaktadır.

2018 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2019/2 sayılı Bülteni'nde ilan edilen 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamında belirtilen formata uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744180> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/744181> adreslerinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim Bilgileri" başlığı altında yer almaktadır.