



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2020 – 30.09.2020

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 iştirak 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 kentseldönüşüm 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.peragyo.com
Elektronik Posta Adresi	info@peragyo.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	6,17	5.500.435
Global Yatırım Holding A.Ş.	1,99	1.776.716
Diğer (halka açık)	93,83	83.599.565
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
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.

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 Örmek 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 İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği ve Türkiye İhracatçıları 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
Mukaddes Türkalp	Üye

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

F – Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Maaş	211.274	292.046
Huzur Hakkı	125.844	141.849
Prim	8.393	5.951
	345.511	439.846

G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Ana sözleşmemiz 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 2020 itibarıyla 12'dir. (31 Aralık 2019: 13)

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 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,cinsiyet 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. Projesinde 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 projelerine de 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 – 2020 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü:

2020 Birinci Çeyrek Dönemi'nde Türkiye ve Dünya Ekonomisi'ne COVID-19 Salgını damga vurdu. Dünya Sağlık Örgütü 11 Mart 2020'de koronavirüsle (COVID-19) ilgili olarak salgını “küresel pandemi” olarak ilan etti. Dünya genelinde uygulanan kısıtlayıcı önlemler, Mayıs 2020 sonu itibariyle gevşemeye başladı. 2020 ikinci çeyrek sonunda genele yayılmasa da sınırların kalkmaya başlaması, ekonomik faaliyetler açısından olumlu karşılandı.

COVID-19 Salgını dolayısıyla tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de de Mart ayının ikinci yarısında ekonomik faaliyetlerdeki etkileri gözlenmeye başladı. Bu etkiler büyüme oranlarındaki ivme kaybının belirleyici faktörü oldu. Salgının yol açtığı ekonomik tahribat sebebiyle küresel ölçekte ekonominin 2020 yılında %5 daralacağı, 2021 yılında ise hızla büyüyeceği tahmin ediliyor.¹

Enflasyon Oranları

Tüketici fiyatları Eylül ayında yüzde 0,97 oranında artmış, yıllık enflasyon yataya yakın seyrederek yüzde 11,75 olmuştur. Yıllık enflasyon, temel mal ve gıda gruplarında artmış, enerji ve hizmet gruplarında ise gerilemiştir. Temel mal grubundaki artışta dayanıklı tüketim malları öne çıkarken, gıda grubunda hem işlenmemiş hem de işlenmiş gıda etkili olmuştur. Enerji yıllık enflasyonu doğalgaz fiyatları kaynaklı yüksek baz etkisiyle gerilerken, hizmet enflasyonu yavaşlamıştır.

Hizmet fiyatları Eylül ayında yüzde 0,58 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,99 puan düşüşle yüzde 10,84'e gerilemiştir. Yıllık enflasyon ulaştırma hizmetlerinde belirgin olmak üzere lokanta-otel ve kira gruplarında gerilerken, haberleşme ve diğer hizmetlerde yükselmiştir. Temel mal grubu enflasyonu Eylül ayında 1,66 puan artışla yüzde 11,68 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon dayanıklı mal ve diğer temel mallarda yükselirken giyim ve ayakkabı grubunda gerilemiştir.

Enerji grubu fiyatları Eylül ayında yüzde 0,50 oranında artmıştır. Bu dönemde tüpgaz, şebeke suyu ve akaryakıt fiyatlarındaki artışlar öne çıkmıştır. Grup yıllık enflasyonu doğalgaz fiyatlarındaki yüksek baz etkisiyle 2,82 puan azalarak yüzde 6,77 olmuştur. Ekim ayından itibaren geçerli olmak üzere hanehalkı, sanayi ve ticarethaneler tarafından kullanılan elektrik fiyatlarında yapılan artışın önümüzdeki dönemde grup enflasyonunu yukarı yönlü etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 8,72 aylık bazda yüzde 0,71 artmıştır.

Yurt içi üretici fiyatları Eylül ayında yüzde 2,65 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 2,80 puan artarak yüzde 14,33 olmuştur. Üretici fiyatlarında gözlenen bu artışta döviz kuru gelişmelerinin belirleyici olduğu değerlendirilmektedir².

¹ Propin

² 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 Perakende Ciro Endeksi Temmuz 2020” verilerine göre ciro endeksi Haziran 2020 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Temmuz ayında yüzde 33,5 ile 303 puana ulaştı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Temmuz 2020’de İstanbul’da 1.281 TL, Anadolu’da 1.070 TL olurken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Temmuz 2020’de 1.155 TL olarak gerçekleşti.

Temmuz 2020 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; Teknoloji kategorisi yüzde 2,1’lik gerileme göstererek 366 puana ulaşmıştır. Yiyecek-İçecek kategorisi yüzde 72,3’lük artış göstererek 193 puana, ayakkabı kategorisi yüzde 43,8’lik artış göstererek 315 puana, giyim kategorisi yüzde 43,1’lik artış göstererek 309 puana, diğer kategorisi yüzde 36,2’lik artış göstererek 305 puana, hipermarket kategorisi yüzde 22,7’lik artış göstererek 227 puana yükselmiştir.

Temmuz 2020’de ziyaret sayısı endeksi Haziran 2020’ye göre yüzde 37,2’lik artış göstererek 59 puana yükselmiştir³.

³ AYD

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

Konut Sektörü

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Eylül ayında bir önceki aya göre %2,54 geçen yılın aynı dönemine göre ise %21,57 oranında nominal artış göstermiştir.

Eylül ayında Kilis'te metrekare başına konut satış fiyatları %4,23 oranında nominal artış göstermiş ve Kilis satış fiyatlarının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Burdur'da metrekare başına konut satış fiyatları %0,34 oranında nominal azalmış ve Burdur satış fiyatların en çok düşüş gösterdiği şehir olmuştur.

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Eylül ayında bir önceki aya göre %1,75, geçen yılın aynı dönemine göre ise %16,94 oranında nominal artış göstermiştir.

Eylül ayında Karaman'da metrekare başına konut kira değerleri %4,13 oranında nominal artış göstermiş ve Karaman kiralardan en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Muş'ta metrekare başına konut kira değerleri %4,0 oranında nominal azalmış ve Muş kiralardan en çok düşüş gösterdiği şehir olmuştur.

Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda %2,96, yıllık bazda ise %27,86 şeklinde gerçekleşmiştir.

Eylül ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 19,9 yıl olarak ölçülmüş, yıllık brüt getiri oranı ise %5,15 olarak kaydedilmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, , Eylül ayında bir önceki aya göre %0,35, geçen yılın aynı dönemine göre %8,19 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %102,0 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen markalı konutların %44,5'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55,5'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %7,77 oranında erime gözlenmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Eylül ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,85 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,15 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,36 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7,49'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir.

Eylül ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların 36,03'lük tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir⁴.

⁴ Reidin

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

R - Şirket Portföyü

30.09.2020 itibariyle şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sky City Ofis Projesi

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan bir projedir. Konut, Ofis ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. 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 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.145.000 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 yapılmıştır. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m2 alana sahiptir.

1 Şubat 2005 tarihinde “restore et/ işlet/ devret” sistemi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Subat 2020'de sona eren kira sözleşmesi, mevcut kiracının öncelik hakkını düzenleyen Vakıflar mevzuatına uygun olarak 31.01.2021 tarihine kadar uzatılmış ve bu yonde yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır.

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.

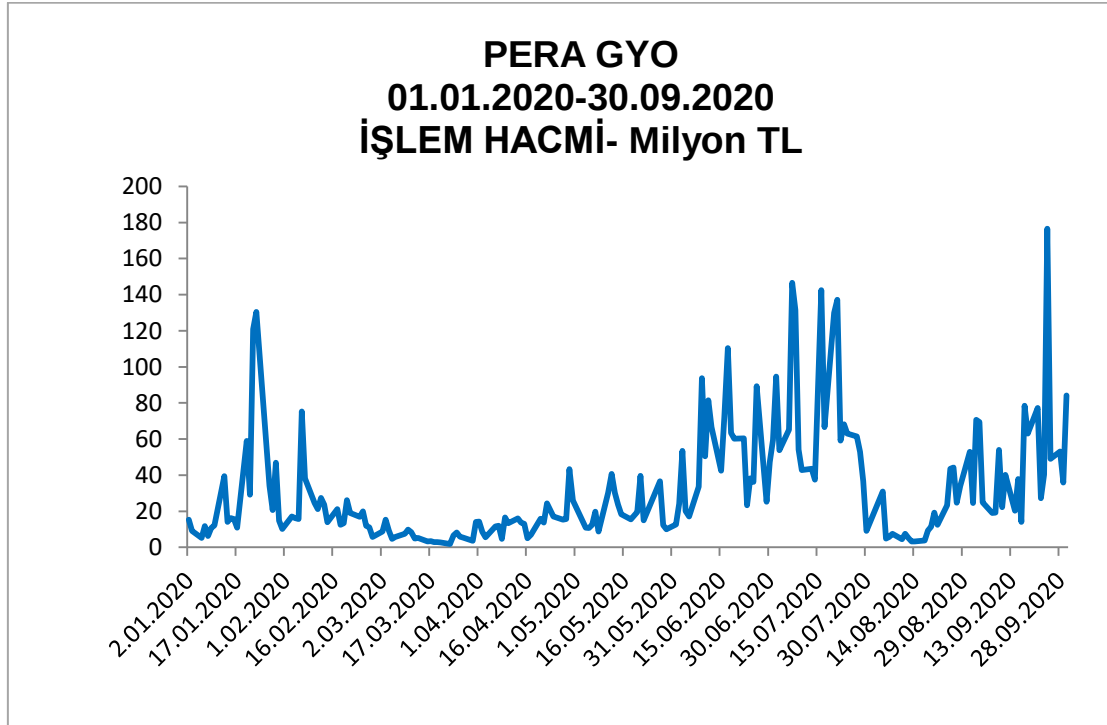
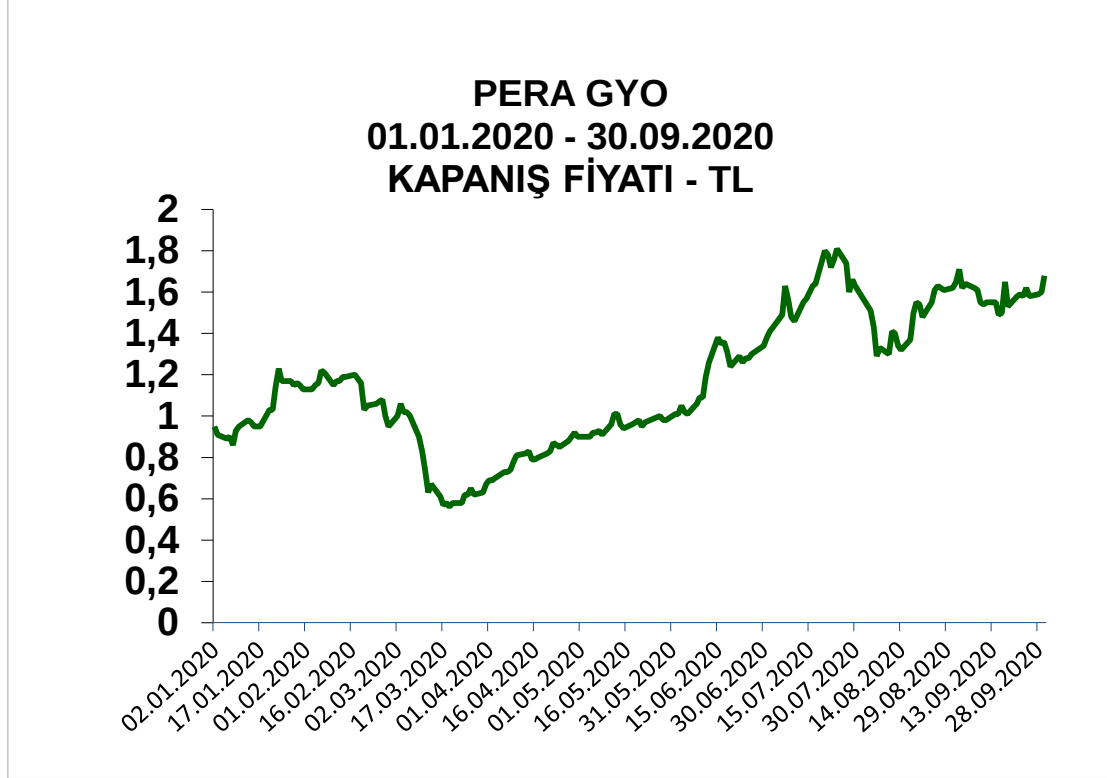
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır. Arazi, KKTC İç İşleri 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 – 30.09.2020 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR	16.000.974	17.616.584
Nakit ve nakit benzerleri	927.868	205.484
Ticari alacaklar	2.078.404	1.630.953
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	79.271	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.999.133	1.630.953
Diğer alacaklar	55.112	32.106
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25.798	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	29.314	32.106
Stoklar	12.815.911	15.513.383
Peşin ödenmiş giderler	91.962	203.772
Diğer dönen varlıklar	31.717	30.886
DURAN VARLIKLAR	109.775.284	110.392.714
Diğer alacaklar	228.353	228.353
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.943.189	1.883.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.145.000
Maddi duran varlıklar	--	6.089
Maddi olmayan duran varlıklar	--	112
Peşin ödenmiş giderler	76.756	76.756
Diğer duran varlıklar	1.381.986	2.052.752
TOPLAM VARLIKLAR	125.776.258	128.009.298

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

T – 30.09.2020 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu

KAYNAKLAR	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	51.363.215	42.335.289
Kısa Vadeli Borçlanmalar	784.555	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.041.646	5.424.710
Ticari borçlar	2.364.786	1.938.213
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	495.660	401.363
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.869.126	1.536.850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	201.763	143.073
Diğer borçlar	41.103.981	33.956.867
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	40.939.701	33.813.091
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	164.280	143.776
Kısa vadeli karşılıklar	424.840	403.213
Ertelenmiş gelirler	381.998	446.593
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	381.998	446.593
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	59.646	22.620
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	284.859	3.704.588
Uzun vadeli borçlanmalar	--	3.446.704
Uzun vadeli karşılıklar	284.859	257.884
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	284.859	257.884
ÖZKAYNAKLAR	74.128.184	81.969.421
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 diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(75.197)	(77.265)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm Kayıpları</i>	(75.197)	(77.265)
Geçmiş yıllar zararları	(39.840.166)	(31.638.006)
Net dönem zararı	(7.843.305)	(8.202.160)
TOPLAM KAYNAKLAR	125.776.258	128.009.298

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

T – 30.09.2020 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	1 Ocak 2020- 30-Eyl-20	01-Tem-20 30-Eyl-20	1 Ocak 2019- 30-Eyl-19	01-Tem-19 30-Eyl-19
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	6.302.910	3.723.253	7.899.730	2.447.635
Satışların maliyeti	(5.577.296)	(3.192.987)	(6.464.634)	(1.847.819)
BRÜT KAR	725.614	530.266	1.435.096	599.816
Genel yönetim giderleri	(1.725.641)	(581.713)	(2.254.949)	(767.006)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(141.944)	(92.811)	(192.240)	(46.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.224	--	502.022	317.720
ESAS FAALİYET ZARARI	(1.132.747)	(144.258)	(510.071)	104.493
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	(206.544)	63.619	(393.897)	178.105
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	59.537	41.253	(107.361)	(35.150)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	(1.279.754)	(39.386)	(1.011.329)	247.448
Finansman gelirleri	5.776	53	21.722	8.501
Finansman giderleri	(6.569.327)	(5.775.501)	(6.625.110)	(2.279.653)
VERGİ ÖNCESİ ZARARI	(7.843.305)	(5.814.834)	(7.614.717)	(2.023.704)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--
DÖNEM ZARARI	(7.843.305)	(5.814.834)	(7.614.717)	(2.023.704)
Pay başına kayıp	(0,088)	(0,065)	(0,085)	(0,023)
Sulandırılmış pay başına kayıp	(0,088)	(0,065)	(0,085)	(0,023)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	2.068	942	(53.406)	(8.822)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	2.068	942	(53.406)	(8.822)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(7.841.237)	(5.813.892)	(7.668.123)	(2.032.526)

**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.

2019 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/823054> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/823053> adreslerinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim Bilgileri” başlığı altında yer almaktadır.