



1 OCAK 2023—31 ARALIK 2023
DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. Genel Bilgiler	2
1.1. İlke & Hedefler	2
1.2. Şirket Gayrimenkul Portföyü	2
1.3. Şirket İştirakleri	3
1.4. Şirket'in Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler	4
1.5. İmtiyazlı Paylar ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar	5
1.6. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri	5
1.7. Şirket Üst Yönetimi ve Personel Sayısı	5
1.8. Yönetim Kurulu	6
1.9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri	7
1.10. Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları	9
1.11. Yönetim Kurulu Komiteleri	11
2. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	12
3. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları	12
4. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler	12
4.1. 2023 Yılındaki Önemli Gelişmeler	12
4.2. Marka Karmasına Göre Belirlenen Kategori Dağılımı	14
4.3. İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemleri	16
4.4. Pera GYO'nun Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler	17
4.5. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler	17
4.6. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel Amaçlı Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar	17
4.7. Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçlarına İlişkin Bilgi	17
4.8. Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri	17
4.9. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gereklilerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler	19
4.10. Yıl İçerisinde Gerçekleştirilen Olağan/Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler	20
4.11. Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler	20
4.12. Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler	20
5. Finansal Durum	20
5.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Mali Tablolar	20
5.2. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri	23
5.3. Kar Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri	24
5.4. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırım ve Teşviklere İlişkin Bilgiler	24
6. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi	24
7. Diğer Hususlar	24
8. Sürdürülebilirlik	24
8.1. Çalışma Hayatı	25
8.2. Çalışanlara Yönelik Tazminat Politikası	25
8.3. Sosyal Sorumluluk ve Çevre	25
8.4. Etik İlkeler	26
9. II.17.1. Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları" Başlıklı 8'inci Maddesi Çerçevesinde Gerekli Açıklamalar	26

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

1. Genel Bilgiler

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Pera GYO veya Şirket), Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 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.

Unvan: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Merkez Adresi: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı No:77 Next Level Plaza Çankaya Ankara

Ticaret Sicil Bilgileri: Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü- 492060

Vergi Dairesi Bilgileri: Çankaya Vergi Dairesi-396 005 1074

Telefon No: (0312) 985 05 33

Faks No: (0312) 285 03 97

İnternet Adresi: www.peragyo.com.tr

Elektronik Posta Adresi: info@peragyo.com.tr

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 unvanı 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 unvanı 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 İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 11/09/2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

1.1. İlke & Hedefler:

Pera GYO'nun 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 A-B segmenti ticari ve konut projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli strateji olarak belirlemiştir.

1.2. Şirket Gayrimenkul Portföyü

31/12/2023 itibarıyla Pera GYO gayrimenkul portföyünün detayları aşağıdaki gibidir:

Sky City Ofis Projesi

Sky city, 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 üzerinde yer alan AVM-Ofis kompleksinin ofis bölümünü oluşturmaktadır. Denizli'nin ilk modern, yüksek katlı, A sınıfı ofis projesi olan Sky City 324 bağımsız bölüm, 33.000 m² inşaat

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

alanına sahip iki bloktan oluşmaktadır. Projenin ilk bölümü olan, 15.255 m² satılabilir alan ve 151 bağımsız bölümden oluşan ilk bloğun inşaatı tamamlanmıştır. İkinci blok için planlama faaliyetleri devam etmektedir.

2023 yılı içinde devri gerçekleştirilen 10 bağımsız bölümlerden sonra 31/12/2023 tarihi itibarıyla Pera GYO portföyünde Sky City Ofis ilk bloğunda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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 üzerinde yer alan AVM-Ofis kompleksinin AVM bölümünü oluşturmaktadır.

10/03/2011 tarihinde açılışı yapılan Sümerpark AVM 1.650 araçlık otopark alanı, hipermarket, yapı market, mağaza, anchor mağazalar, food-court ve çocuk oyun alanları ile birlikte toplam 35.836 m² kiralanabilir alana sahiptir.

Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyünde yer alan Sümerpark AVM ve Sky City İş Merkezi için hazırladığı 19/12/2023 tarihli değerleme raporu aynı tarihte KAP'ta yayınlanmıştır.

Sümerpark AVM ve Sky City İçin Takdir Edilen Değerler

Blok	Bağımsız Bölüm No	KDV Hariç Değer	KDV Dahil Değer
A (Sümerpark AVM)	1	1.256.495.000	1.507.794.000
B (Sky City)	2-4-5-6-8- 24	14.525.000	17.430.000
TOPLAM (TL)		1.271.020.000	1.525.224.000
TOPLAM (USD)		43.675.862,16	52.411.034,60
TOPLAM (EUR)		40.008.184,08	48.009.820,89

1.3. Şirket İştirakleri

Maya Turizm Ltd.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde 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 GYO tarafından 14/12/2006 tarihinde devralınmıştır.

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa 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.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Arazi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti 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 al**an 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 ve barlar bulunmaktadır.

Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. iştiraki olan Maya Turizm Ltd.'in portföyünde yer alan gayrimenkul için hazırladığı 19/12/2023 tarihli değerleme raporu 19/12/2023 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

Maya Turizm Ltd.'ye Ait 4 Adet Parsel İçin Takdir Edilen Toplam Değer

	KDV Hariç Değer	KDV Dahil Değer
TOPLAM (TL)	30.529.000	36.634.800
TOPLAM (USD)	1.049.063,00	1.258.876,00
TOPLAM (EUR)	960.968,00	1.153.162,00

1.4. Şirket'in Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
Hissedarlar	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Merill Lynch International	--	--	7.145.816	5,01%
Servet ÇETİNKAYA	7.536.000	5,16%	--	--
Salih YÜKSEL	9.822.431	6,89%	--	--
Diğer (halka açık)	125.381.569	87,95%	135.414.184	94,99%
Ödenmiş Sermaye	142.560.000	100	142.560.000	100
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	145.041.981		145.041.981	

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Kayıtlı Sermaye Tavanı* : 700.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye : 142.560.000 TL

*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

1.5. İmtiyazlı Paylar ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

1.6. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

30/03/2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Merkez ve Şubeler" başlıklı 3'üncü maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve Ticaret Bakanlığı'nın onayından geçmiş olan aşağıdaki şekliyle tadili hususu onaylanmıştır. Yapılan değişiklikler 17/04/2023 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarih ve 10813 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

ESKİ ŞEKİL

MERKEZ VE ŞUBELER

MADDE 3.

Şirketin merkezi İstanbul / Beyoğlu' ndadır. Adresi Rıhtım Caddesi, No.51, Karaköy, Beyoğlu İSTANBUL'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nde ilan ettirilir ve ayrıca ilgili Bakanlığa ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili Bakanlığa bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

YENİ ŞEKİL

MERKEZ VE ŞUBELER

MADDE 3.

Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Residence 17. Kat Daire: 1704 Çankaya Ankara'dır. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nde ilan ettirilir ve ayrıca ilgili Bakanlığa ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili Bakanlığa bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul'da herhangi bir faaliyetinin olmaması ve üst yönetiminin ikamet adresleri nedeniyle, şirket merkezi Ankara'ya nakledilmiştir.

1.7. Şirket Üst Yönetimi ve Personel Sayısı

Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmekte olan Hürü TAT'ın yerine Ebru Gürlek 17/07/2023 tarihinde Muhasebe ve Finans Müdürü olarak atanmıştır.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Genel Müdür Berati Usta 21/09/2023 tarihi itibarıyla istifa ederek görevinden ayrılmış, yerine aynı tarihe kadar Muhasebe ve Finans Müdürlüğü görevini yürütmekte olan Ebru Gürlek Genel Müdür olarak atanmıştır.

Şirket üst düzey yöneticilerinden imza yetkisine sahip olanların yetkileri; Şirket imza sirkülerinde gösterilen yönetim kurulu başkanı, başkan vekili ve genel müdürdür. 01/01/2023–31/12/2023 faaliyet döneminde Pera GYO’nun dönem sonu çalışan sayısı 13 olmuştur. Çalışanlara İş Kanunu’nda yer alan tüm haklar sağlanmıştır.

1.8. Yönetim Kurulu

29/07/2022 tarihinde Pera GYO merkezinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurulu’nda, Yönetim Kurulu Üyeliklerine; 3 yıl süre ile; Ekrem Korkmaz, Erdin Özel, Halil Ürün, Sami Duman ve Murat Taşyürek seçilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı ve üyelerine, Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve esas sözleşmede belirtilen konularda yetki verilmiştir.

Yönetim kurulu bağımsız üyelerinden Murat Taşyürek’in 28/03/2023 tarihinde istifasının ardından, 30/03/2023 tarihinde yapılacak 2022 yılı olağan genel kurulunun onayına sunulmak üzere yönetim kurulu bağımsız üyeliğine geçici olarak Alpaslan Tolga Gürses atanmıştır. Olağan genel kurul toplantısında, Alpaslan Tolga Gürses yönetim kurulu bağımsız üyeliğine oy birliğiyle seçilmiştir. Aynı genel kurul toplantısında, verilen önerge kapsamında yönetim kurulu üyelerinden Halil Ürün’den kalan görev süresini tamamlamak üzere Birtan Gülererli oy birliğiyle seçilmiştir.

30/03/2023 tarihinde düzenlenen 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında yapılan seçimlerinden sonra yönetim kurulu aşağıdaki şekilde teşkil etmiştir.

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Ekrem Korkmaz	Yönetim Kurulu Başkanı
Erdin Özel	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Birtan Gülererli	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Duman	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Alpaslan Tolga Gürses	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Görev dağılımı gündemiyle 30/03/2023 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında;

1. Denetimden sorumlu komite başkanlığına yönetim kurulu bağımsız üyesi Sami Duman’ın, üyeliğine yönetim kurulu bağımsız üyesi Alpaslan Tolga Gürses’in tayinine,
2. Riskin erken saptanması komitesi başkanlığına yönetim kurulu bağımsız üyesi Alpaslan Tolga Gürses’in, üyeliğine yönetim kurulu bağımsız üyesi Sami Duman’ın tayinine,
3. Kurumsal yönetim komitesi başkanlığına yönetim kurulu bağımsız üyesi Sami Duman’ın, üyeliklerine yönetim kurulu üyesi Birtan Gülererli ve yatırımcı ilişkileri yöneticisi Eser Taşçı’nın tayinine,
4. Aday gösterme komitesi ve ücret komitesi görevlerinin kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilmesine,

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

karar verildi.

İcracı yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu başkanı Ekrem Korkmaz ve yönetim kurulu başkan vekili Erdin Özel'dir. Birtan Gülerlerli, Sami Duman ve Alpaslan Tolga Gürses icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir.

Pera GYO yönetim kurulu tarafından 01/01/2023-31/12/2023 faaliyet döneminde gerçekleştirilen 22 yönetim kurulu toplantısının 20'sinde 5 üyenin tamamı katılırken, sadece 2 yönetim kurulu toplantısına 4 üye katılmıştır. 2023 faaliyet döneminde üyelerin yönetim kuruluna katılım oranı %98 olmuştur.

Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerden denetim komitesi, finansal tabloların kamuya açıklanması, bağımsız denetim şirketinin seçimi ve çalışmalarını gerçekleştirmesi, iç kontrol sisteminin işletilmesi konularında yaptığı çalışmalarla ve hazırladığı raporlarla yönetim kuruluna önemli katkılarda bulunmuştur. Birisi bağımsız iki yönetim kurulu üyesi ile yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinden oluşan kurumsal yönetim komitesi, hem Pera GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine uyumuna ilişkin yaptığı çalışmalar hem de üstlenmiş olduğu ücret komitesi ve aday gösterme komitesinin görevleriyle ilişkili çalışmalarla başarılı bir dönem geçirmiştir. Riskin erken saptanması komitesi hazırladığı raporlarla yönetim kurulunun karar vermesinde yardımcı olmuştur.

1.9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri

Ekrem Korkmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

Görev Süresi: 12/08/2022-29/07/2025

29/07/2022 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiş ve 12/08/2022 tarihinde tescil edilmiştir. Eskişehir Anadolu Üniversitesi İşletme bölümünden 2008 yılında mezun olan Ekrem Korkmaz; 2003-2021 tarihleri arasında İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü bünyesinde, yurtiçi İstanbul-Bitlis-Ankara illerinde, yurtdışı Kuzey Irak (Süleymaniye Konsolosluk Ataşesi) ve Suriye'de Barış Pınarı Harekatı gibi çeşitli operasyonel görevlerin yanında, 15 Temmuz 2016 tarihinde darbe girişiminde bulunanlara karşı Özel Harekat Daire Başkanlığı'nda aktif olarak görev yapmıştır. Meskun mahal bina operasyonu, atış eğitmenliği, taktik zırhlı araç kullanımı, taktik operasyonel silah kullanma kursları ve eğitimciliği görevlerinde bulunan Ekrem Korkmaz; ayrıca mesleki hayatında birçok defa taltif ve başarı belgesi ile ödüllendirilmiştir. 2021 yılı Mart ayında aktif Polislik görevinden kendi isteği ile istifa etmiştir. Ağustos 2021 – Mayıs 2022 tarihleri arasında Kuyaş Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliği görevinde bulunmuştur. 12/08/2022 tarihinden itibaren Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Erdin Özel

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Görev Süresi: 12/08/2022-29/07/2025

29/07/2022 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiş ve 12/08/2022 tarihinde tescil edilmiştir. Kırıkkale Üniversitesi Yerel Yönetimler bölümünden mezun olduktan sonra İngiltere Cambridge'de bulunan Anglia Ruskin Üniversitesi

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

İşletme Yönetimi bölümünden mezun olan Erdin Özel; 2012 yılından günümüze Ortadoğu Ekonomi Platformu Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Bu minvalde ülkemizdeki birçok proje ve Yurtdışı Yatırım Fonları arasında anlaşmalar imzalanmasını sağlamıştır. Ticari hayatında Yatırım, Danışmanlık, Gıda, Outdoor Medya, Enerji alanlarında faaliyet gösteren farklı şirketleri bulunmaktadır. Gerek yurt içi gerek yurt dışında faaliyet gösteren uluslararası ticari kuruluşlarda ve STK'larda sosyal çalışmaları bulunmaktadır. Erdin Özel 12/08/2022 tarihinden itibaren Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Birtan Gülererli
Yönetim Kurulu Üyesi
Görev Süresi: 17/04/2023-29/07/2025

30/03/2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiş ve 17/04/2023 tarihinde tescil edilmiştir. Eskişehir Anadolu Üniversitesi Sosyoloji bölümünden mezun olan Birtan Gülererli, 2017 yılında master eğitimini Bahçeşehir Üniversitesi Stratejik Pazarlama ve Marka Yönetimi alanında tamamlamıştır. Çalışma hayatında KVK Teknik Servisler ve Ticaret A.Ş., Beko Ticaret A.Ş., Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. gibi Türkiye'nin önde gelen kurumsal firmalarında çeşitli görevler almış kurucu liderlikler üstlenmiş, satış-pazarlama ve finans departmanlarında yöneticilikler yapmıştır. Şu anda kurumsal bir telekomünikasyon şirketinin, Genel Müdür görevini yürütmektedir.

Sami Duman
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Görev Süresi: 12/08/2022-29/07/2025

29/07/2022 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak seçilmiş ve 12/08/2022 tarihinde tescil edilmiştir. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi-Maliye Bölümü'nden 2005 yılında mezun olmuştur. Ayrıca Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü-Muhasebe Denetim alanında Yüksek Lisans yapmıştır. Öğrencilik yıllarında Uluslararası bir firmanın muhasebe departmanında iş hayatına başlamıştır. 17/06/2010 tarihinden itibaren Serbest Muhasebeci Mali Müşavir (SMMM) olarak görev yaparken bu görevini 2018 yılında sorumlu olduğu Artı Pozitif SMMM Ltd. Şti. bünyesine taşımıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey-3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı'na sahip olan Sami Duman, 12/08/2022 tarihinden itibaren Pera GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Alpaslan Tolga Gürses
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Görev Süresi: 17/04/2023-29/07/2025

30/03/2023 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak seçilmiş ve 17/04/2023 tarihinde tescil edilmiştir. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünden mezun olan Alpaslan Tolga Gürses çalışma hayatına 2003 yılında Vergi Denetmen Yardımcısı olarak İstanbul Anadolu Kurumlar Vergi Dairesi Başkanlığında başlamıştır. 2007 yılında Vergi Denetmeni olan Alpaslan Tolga Gürses 2011 yılına kadar Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Denetim Grup Müdürlüğü'nde görev yapmış olup 2011 yılında Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı'nda Vergi Müfettişi olarak göreve başlamıştır. 2013 yılında Yeminli Mali Müşavirlik belgesi, 2014 yılında da Bağımsız Denetçi belgesi almaya hak kazanan Alpaslan

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Tolga Gürses o yıldan itibaren meslek hayatına Yeminli Mali Müşavir / Bağımsız Denetçi olarak devam etmektedir.

1.10. Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de

1. Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
2. 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 alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri) önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
5. Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
6. Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
7. 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;
8. 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;
9. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu;

10. 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 .

Sami Duman

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

kapsamda, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 maddesinde yer alan aşağıdaki kriterlerin tamamını taşıdığımı beyan ederim:

1. Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette 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 başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,
2. 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,
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
5. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
8. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
9. Aynı kişinin, 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,
10. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Alpaslan Tolga Gürses

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

1.11. 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 Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi: Pera GYO'nun, 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. Denetim Komitesi 01/01/2023-31/12/2023 faaliyet döneminde 5 adet fiziki toplantı gerçekleştirmiş, yönetim kuruluna 5 adet rapor sunmuştur.

Denetim Komitesi Üyeleri

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Sami Duman	Başkan
Alpaslan Tolga Gürses	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. Riskin Erken Saptanması Komitesi 01/01/2023-31/12/2023 faaliyet döneminde 6 adet fiziki toplantı gerçekleştirmiş, yönetim kuruluna 6 adet rapor sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Alpaslan Tolga Gürses	Başkan
Sami Duman	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. Kurumsal Yönetim Komitesi 01/01/2023-31/12/2023 faaliyet döneminde 3 adet fiziki toplantı gerçekleştirmiş, yönetim kuruluna 3 adet rapor sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Sami Duman	Başkan
Birtan Gülererli	Üye
Eser Taşcı*	Üye

*Yönetim Kurulu'nun kararıyla; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesinin diğer üyeleri aynı kalmak üzere, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Eser Taşcı'nın 31/12/2023 tarihinde görevinden ayrılması

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

nedeniyle, 02/01/2024 tarihinde Yatırımcı ilişkileri Yöneticiliğine atanan Tolga Karaca, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak tayin edilmiştir.

2. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve huzur hakkı gibi faydaları içermektedir. 31/12/2023 ve 31/12/2022 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maaş	1.162.520	455.287
Huzur Hakkı	1.066.775	762.500
Toplam	2.229.295	1.217.787

Şirket'in 30/03/2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim kurulu başkan ve vekiline net aylık 60.000 TL, yönetim kurulu üyelerine net aylık 25.000 TL ve bağımsız yönetim kurulu üyelerine net aylık 25.000 TL huzur hakkı ödenmesi kabul edilmiştir.

Yönetim kurulunun, faaliyet dönemi içinde kamuya açıklanmış operasyonel veya finansal performans hedefi olmamıştır.

3. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

4. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler

4.1. 2023 Yılındaki Önemli Gelişmeler

- Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Ataması: 03/01/2023 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Yatırımcı İlişkileri Bölüm yöneticisi olarak Eser Taşcı'nın atanmasına karar verilmiştir. Eser Taşcı, 31/12/2023 tarihinde görevinden ayrılmıştır.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2023 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarla yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında; satım işlemlerinin toplamı 19.874.999,99 TL+KDV, kiralama işlemlerinin toplamı 240.859,85 TL+KDV olarak gerçekleşmiştir.
- 2023 Yılı Gayrimenkul Değerleme Firmasının Seçimi: Yönetim Kurulu'nun 31/01/2023 tarihli kararıyla; değerleme yaptırılması gereken portföydeki her bir varlık hakkında 2023 yılı için değerleme hizmeti almak üzere Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin, ayrıca portföye 2023 yılı içinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek diğer varlıklar hakkında değerleme hizmeti almak üzere Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ile Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

4. Portföyde Bulunan Taşınmazların Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Duyurulması: Portföyde bulunan Sümerpark AVM, Sky City İş Merkezi ve mülkiyeti Maya Turizm Ltd.'ye ait olan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa/Tatlısu bölgesindeki arazilerin, Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları 19/12/2023 tarihinde KAP'tan duyurulmuştur.
5. Güneş Enerjisi Santrali Kurulum ve İşletme Sözleşmesinin Feshedilmesi: Pera GYO ile Tres Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ("Tres Enerji") arasında 06/07/2022 tarihinde imzalanan ve aynı tarihli KAP'tan duyurulan, Denizli'de bulunan Sümerpark AVM çatısına AVM'nin öz tüketimine yönelik olarak güneş enerjisi santrali kurulum ve işletmesine ilişkin sözleşme, 07/02/2023 tarihi itibarıyla Tres Enerji'nin anlaşmada yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle feshedilmiştir.
6. Güneş Enerjisi Santrali (GES) Kurulum ve İşletme Sözleşmesi İmzalanması: Pera GYO ile Humartaş Enerji Taahhüt Anonim Şirketi (Humartaş Enerji) arasında 24/03/2023 tarihinde Denizli'de Sümerpark AVM enerji ihtiyacına yönelik olarak bir güneş enerjisi santrali (GES) kurulum ve işletme sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında GES'in, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği hükümlerine göre gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır. Humartaş Enerji tarafından tamamı Pera GYO sahipliğinde olacak şekilde yatırımı planlanan GES, 3069 kWp kapasite ile AVM'nin çatısına kurulacaktır. Sözleşme kapsamında Humartaş Enerji'ye yapılması gereken ödeme 3.200.000 USD (KDV Dahil)'dir. Humartaş Enerji 2 yıl süresince santralin işletmesini ücretsiz olarak yapacaktır. Söz konusu gelişme 24/03/2023 tarihinde KAP'tan duyurulmuştur.

GES projesi finansal kiralama yöntemi ile finanse edilecek olup Ziraat Katılım Bankası ile yapılmış olan tamamı TL cinsinden leasing sözleşmesi ile ödenecektir. İlgili Leasing sözleşmesi 6 ay geri ödemesiz dönem ve devamında ise 30 ay vade ile toplamda eşit ödemeli 36 aylık bir süreyi kapsamaktadır.

Sürdürülebilirlik anlayışı kapsamında gerçekleştirilecek olan ve Sümerpark AVM'nin elektrik giderlerinde tasarruf sağlaması planlanan yatırımın, Pera GYO'nun faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.
7. İpotek Tesis Edilmesi: Yönetim Kurulu'nun 04/04/2023 tarihli kararıyla; Pera GYO'nun Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den kullanacağı finansmanların teminatı kapsamında, Pera GYO portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin üzerine 600.000.000 TL tutarında Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.
8. Tesis Edilen İpoteğin Fek Edilmesi: Yönetim Kurulu'nun 04/04/2023 tarihli kararıyla, Sümerpark AVM'nin üzerine Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş olan 600.000.000 TL tutarındaki ipotek, 16/10/2023 tarihinde fek edilmiş, yerine Pera GYO portföyünde bulunan Sky City İş Merkezindeki 6 adet bağımsız bölüm üzerine 44.300.000 TL tutarında Ziraat Katılım Bankası lehine ipotek tesis edilmiştir.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

9. Sat ve Geri Kirala İşlemi: Yönetim Kurulu'nun 13/04/2023 tarihli kararına istinaden; Pera GYO portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin renovasyonu (yenileme) için gereken finansmanın sağlanması amacıyla, Şirket çıkarlarını korumak için varlıkların satış yöntemi yerine, "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemi ile finansman sağlanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada, 1 Parselde bulunan natamam C-Blok'un 97.800.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemiyle satılması ve vade sonunda geri alınması için şirketimiz ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında "Sat ve Geri" Kirala işlemi gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Ekrem Korkmaz ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Erdin Özel Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 200.000.000 TL tutarında şahsi kefalet vermişlerdir. Gayrimenkul, devir işleminin tamamlanmasını müteakip (48 ay) portföye yeniden dahil edileceğinden, bu işlemin normal bir Maddi Duran Varlık Satışı gibi değil de bir finansman işlemi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Sat ve Geri Kirala (Sell and Leaseback) işlemi nedeniyle; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24/12/2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)" dahilinde; Ayrılma Hakkı Doğurmayan Haller başlıklı 12/f maddesinde "işleme konu varlığın Finansal Kiralama yoluyla hemen geri alınması durumları amacıyla yapılan mal varlığı devir işlemleri" şeklinde ifade edildiği üzere Ayrılma Hakkı doğmamaktadır. Konu hakkında yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortaklarımıza detaylı bilgi verilecek olup işlemin Pera GYO faaliyetlerine ve gelirlerimize olumsuz etkisi olmayacaktır.
10. AVM Renovasyon Sözleşmesi: Pera GYO ve DAB Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında Pera GYO'nun portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin renovasyonu için 26/04/2023 tarihinde 44.810.565 TL+KDV tutarında sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu renovasyonun altı ay içinde tamamlanması hedeflenmekte olup bu yatırımın Şirketimizin faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.

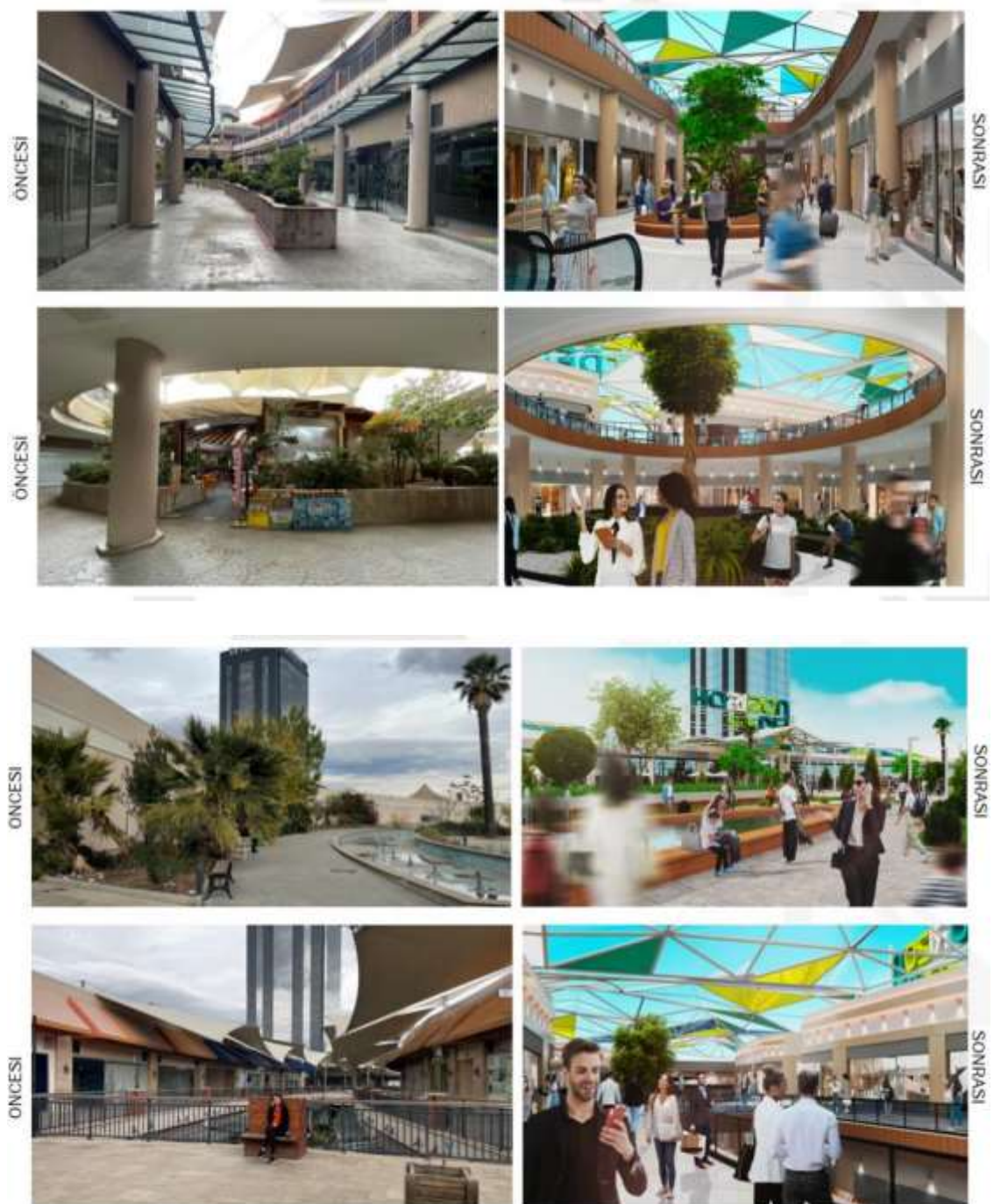
4.2. Marka Karmasına Göre Belirlenen Kategori Dağılımı

KATEGORİ	ÜNİTE	m ²	% Ünite	% m ²
Hazır Giyim	20	6,371	30%	19%
Sağlık / Güzellik / Aksesuar	10	832	15%	2%
Yeme / İçme	18	3,480	27%	10%
Ev Aksesuar	3	2,777	4%	8%
Hobi / Hediyeleşim	1	312	1%	1%
Kültür / Sanat / Eğlence	1	1,972	1%	6%
Teknoloji / Elektronik	1	583	1%	2%
Anchor	6	17,660	9%	52%
Servis	7	226	10%	1%
TOPLAM	67	34,213		

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

2023 yılı faaliyet döneminde toplamda 28,325 m2 alan için 60 adet marka ile görüşme yapılmıştır. Görüşme yapılan markalar arasında 1 teknoloji anchor markası, 1 departman mağaza, 1 anchor giyim markası, 1 erkek giyim, 1 iç giyim, 1 unisex giyim, 1 restaurant, 8 fast food, 1 cafe operatörü olmak üzere 16 marka ile sözleşme aşamasına geçilmiştir. Görüşme yapılmış olan markalardan 11'iyle ise lokasyon konusunda mutabık kalınmış, ticari şartlar bakımından pazarlıklar sürmektedir.

Sümerpark AVM'nin renovasyonu kapsamında Önceki-Sonraki durumunu gösteren görseller aşağıdadır.



PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU



11. İyi Niyet ve İş Birliği Sözleşmesi İmzalanması: Pera GYO Yönetim Kurulu'nun 24/08/2022 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden; 05/06/2023 tarihinde, Pera GYO ile Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Katar, Kuveyt ve Umman'da faaliyet gösteren yatırım fonlarının ülkemizdeki temsilciliğini yapmakta olan ve Körfez menşeli fonların ülkemizdeki yatırım süreçlerinin planlamasını yürüten Hashim Group bünyesindeki gayrimenkul yatırım şirketi Property Expo Gayrimenkul Danışmanlık Tic. A.Ş. arasında, Pera GYO portföyünde bulunan gayrimenkuller için Körfez bölgesindeki yatırımcılara yönelik olarak her türlü iş geliştirme ve Türkiye'de geliştirilecek her türlü yeni gayrimenkul projesinde Pera GYO ile Körfez menşeli yatırım fonları arasında aracılık edilmesi hususunda, altı ay süreli bağlayıcı olmayan iyi niyet ve iş birliği sözleşmesi imzalanmıştır.

4.3. 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 ulaşması amacıyla uyguladığı yöntemler olarak tanımlanmaktadır.

Pera GYO 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 HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

4.4. Pera GYO'nun Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Pera GYO'nun Maya Turizm Ltd.'ye %50 oranında iştiraki bulunmaktadır.

4.5. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Yönetim Kurulu'nun 21/02/2023 tarihli kararıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği ve 14/02/2023 tarih 9/177 sayılı ilke kararı ile yapmış olduğu duyuru çerçevesinde verilen izne istinaden;

1. Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olan Pera GYO'nun paylarında fiyat istikrarının sağlanması ve pay sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacıyla, gerekli görüldüğü takdirde, borsada kendi paylarının geri alımının yapılabilmesine,
 2. Pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 70.000.000 TL olarak belirlenmesine,
 3. Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının çıkarılmış sermayesinin %5'ini temsil eden 7.128.000 TL nominal değere sahip 712.800.000 adet paya kadar (her biri 0,01 TL) olarak belirlenmesine,
 4. Geri alım yapılabilir süre azami 6 ay olarak belirlenmesine,
 5. Borsa İstanbul A.Ş.'de kendi paylarının geri alımını gerçekleştirmesi için Genel Müdür Sayın Berati Usta'nın yetkilendirilmesine
- karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 21/02/2023 tarihli kararıyla başlatılan pay geri alım işlemleri, sürenin dolması nedeniyle 21/08/2023 tarihinde sonlandırılmıştır. Geri alınan payların toplam nominal değeri 3.590.529 TL olup, bu payların sermayeye oranı %2,519'a ulaşmıştır.

4.6. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Amaçlı Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Pera GYO denetçisi tarafından yapılan bağımsız denetim dışında herhangi bir özel amaçlı denetim yapılmamıştır.

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçlarına İlişkin Bilgi

Pera GYO aleyhine açılmış, şirket faaliyetlerinin mali durumunu esaslı bir şekilde etkileyebilecek önemli bir dava bulunmamaktadır.

4.8. Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri

2023 yılı içinde Pera GYO faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek bir değişiklik olmamıştır. Diğer yandan;

Yönetim Kurulu'nun 10/10/2023 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında; Pera GYO'nun yıllardır süren kronik problemleri, mevcut piyasa koşulları ve şirketin yeniden yapılanması kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünden

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

çıkışı ve Yatırım Holding şeklinde tekrar yapılanmasının tüm paydaşlar ve çıkar grupları için gerekli olduğu ve bu kapsamda;

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 44. madde hükmü gereğince Pera GYO'nun GYO statüsünden çıkması amacıyla Sermaye Piyasası Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimiz esas sözleşmesinin 1'inci, 2'nci, 5'inci ve 7'nci maddelerinin değiştirilmesine, GYO'lara ilişkin 6'ncı, 9'uncu, 10'uncu ve 11'inci maddelerinin yürürlükten kaldırılmasına,
2. Pera GYO'nun kronik yönetim boşluğu bulunması ve yeniden yapılanma kapsamında uzun dönemli bir planlama yapılmasının gerekliliği yanında yatırımcıların hak ve menfaatleri gözetilerek; Pera GYO çıkarılmış sermayesinde bir değişim olmadan, yönetim kontrolünü elinde bulunduran Ekrem KORKMAZ ve Erdin ÖZEL'in ayrı ayrı sahip oldukları 280.000 (İki Yüz Seksen Bin) Adet, mevcut GYO statüsündeki imtiyazsız payın, borsada işlem görmeyen nama yazılı imtiyazlı (A) grubu paya dönüşmesi amacıyla Pera GYO esas sözleşmesinin 8'inci, 12'nci ve 14'üncü maddelerinin değiştirilmesine ve esas sözleşmeye 38'inci maddenin eklenmesine,
3. Pera GYO esas sözleşmesinin mevzuata uyumu amacıyla 6'ıncı, 9'uncu, 10'uncu ve 11'inci maddelerinin değiştirilmesine, Pera GYO tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin olarak esas sözleşmeye 39'uncu maddenin eklenmesine,
4. Pera GYO'nun GYO statüsünden çıkması ve esas sözleşmesinde imtiyazlı pay oluşturulması nedeniyle Pera GYO esas sözleşmesinde öngörülen değişikliklerin; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 44'üncü maddesi hükmünün pay alım zorunluluğu doğurması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 4'üncü maddesi hükmü önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilmesi nedeniyle, işbu yönetim kurulu kararının kamuya açıklanma tarihinde pay sahibi olup, genel kurul toplantısına katılarak ve olumsuz oy kullanmak suretiyle muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcilerinin paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olduklarına,
5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.3) "Ayrılma Hakkı kullanım fiyatı" başlıklı 14'üncü maddesinde yer alan, "aynı genel kurul toplantısında birden fazla önemli nitelikteki işlemin görüşülecek olması durumunda pay sahibine ödenecek ayrılma hakkı bedeli, pay sahibinin ayrılma hakkına sahip olduğu tüm önemli nitelikteki işlemler kapsamında, her bir işlem için hak kazanılan pay tutarları da dikkate alınarak, en yüksek fiyattan başlanarak hesaplanır." hükmü gereğince, genel kurulda görüşülecek iki adet önemli nitelikte işlem kapsamında, verilecek olan en yüksek fiyattan bir adet pay alım teklinin, yeterli olması konusunda Kurul'dan uygunluk alınmasına,
6. Ortaklıktan ayrılma hakkının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.3) 14'üncü maddesi hükmü çerçevesinde, her biri 1,00 Kuruş nominal değerli pay başına, iş bu kararın kamuya açıklama tarihi itibarıyla, bu

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

tarihten önceki son altı aylık dönem içinde borsada oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan 8,10 TL olarak kullanılmasına,

7. Ayrılma hakkı bedelinin, yönetim kontrolünü elinde bulunduran Erdin ÖZEL ve Ekrem KORKMAZ tarafından karşılanmasına,
 8. Bu çerçevede yapılacak başvurular neticesinde, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı gerekli izinlerini muhtevi esas sözleşme değişikliklerinin yapılacak olan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına,
 9. Değiştirilen, yürürlükten kaldırılan ve eklenen esas sözleşme hükümlerine ilişkin olarak Kurul'a izin başvurusunda bulunulmasına ve
 10. İşbu karar kapsamında yapılacak her türlü iş ve işlemin ifası için Şirket Yönetiminin yetkilendirilmesine
- karar verilmiştir.

Pera GYO'nun faaliyetlerini ve tabi olduğu mevzuatı önemli ölçüde değiştirecek bu gelişme ile Yatırım Holding Statüsüne Dönüşüm Raporu, yönetim kurulu tarihi olan 10/10/2023 tarihinde KAP'tan duyurulmuş ve esas sözleşme tadili için gerekli başvuru 11/10/2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmıştır.

Yatırım Holding Statüsüne Dönüşüm Raporu'nda sahip olunan Sümerpark AVM'nin yenilenmesi amacıyla önceki dönemlerde gerekli yatırımların yapılmamış olması nedeniyle istenen karlılığın elde edilemediği vurgulanmış ve GYO statüsünden çıkılarak Yatırım Holding statüsüne girilmesinin amaçlandığı açıklanmıştır. Aynı raporda Yatırım Holding statüsüne geçilmesi ile birlikte Savunma Sanayii, AVM Yönetimi ve Gayrimenkul, Stratejik Tarım, Finans, Yenilenebilir Enerji ve Teknoloji Yazılım alanlarında şirket kurulması veya mevcut şirketlere ortak olunmasının hedeflendiği belirtilmiştir.

Pera GYO'nun GYO statüsünden çıkarak Yatırım Holding statüsüne girmek üzere yaptığı başvurunun Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18/10/2023 tarihli yazısıyla, eksik evrak gerekçesiyle işlemten kaldırıldığı ve eksik evrakların tamamlanarak tekrar başvurulması gerektiği Pera GYO'ya bildirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gönderilen yazıya istinaden eksik evraklar tamamlanarak 23/10/2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na tekrar başvurulmuştur. Evrakların tamamlanması suretiyle yeniden yapılan başvuru 23/10/2023 tarihli KAP açıklamasıyla duyurulmuştur. Pera GYO'nun yaptığı başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun incelemeleri 31/12/2023 tarihi itibarıyla sonuçlandırılmamıştır.

4.9. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

30/03/2023 tarihinde düzenlenen 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar 2023 yılı içerisinde uygulanmıştır.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

4.10. Yıl İçerisinde Gerçekleştirilen Olağan/Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

Pera GYO'nun 2022 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 30/03/2023 tarihinde, saat:10:00'te Avantgarde Otel/Levent Büyükdere Caddesi No:161 Şişli İstanbul adresinde, İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 29/03/2023 tarih ve 84059995 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Harun Kostak'ın gözetiminde yapılmıştır.

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

4.11. Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

30/03/2023 tarihli 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karara göre 2023 yılında bağış ve yardım için belirlenen tavan tutar 100.000 TL olarak belirlenmiştir. 2023 yılında herhangi bir bağış veya yardım yapılmamıştır.

4.12. Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler

Pera GYO 2023 yılı içinde değerlendirme ve bağımsız denetim hizmeti almış olup bu hizmetlerin alındığı kurumlarla Şirket arasında bir çıkar çatışması olmamıştır.

10/10/2023 tarihinde KAP'tan duyurulan yatırım holding dönüşüm kararı nedeniyle bağımsız bir avukatlık firmasından, "Sermaye Piyasası Hukuku Danışmanlığı" hizmeti alınmıştır. Alınan hizmet sözleşmeye bağlanmış süreli bir anlaşma olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Özel Durumlar Tebliği'nin (II-15.1) 5'inci maddesi kapsamında içsel bilgilere ilişkin esaslar dikkate alınarak gerekli tedbirler alınmıştır.

5. Finansal Durum

5.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Mali Tablolar

Küresel ekonomi 2023 yılında olumsuz faktörlere karşı direnç göstermiştir. Küresel çapta hizmet sektörü aktiviteleri önceki yıla göre sınırlı toparlanmıştır. Küresel çapta yüksek seyreden faizler ve artan jeopolitik belirsizlikler küresel ekonomik büyümenin önünde engel oluşturmuştur. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, gelişmiş ekonomilerde politika faizlerinin beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, üretim yöntemine göre cari fiyatlarla Türkiye Gayri Safi Yurtiçi Hasılası (GSYH), 2023 yılında bir önceki yıla göre % 75 artarak yaklaşık 26,3 trilyon TL olmuştur. Kişi başı GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla yaklaşık 308 bin TL olmuştur. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 4 artmıştır. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2023 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre %12,8 artmıştır. Hane halkı tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı %59,1 olmuştur.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'nin (GYODER) Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu'na göre, 2023 yılı 3'üncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut 444 AVM'nin

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

toplam alanı 14 milyon m²'ye yaklaşmıştır. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 57 bin m² kiralanabilir alana sahip 3 AVM açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,6 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 282 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 172 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Notlar		31.Ara 2023	31.Ara 2022
DÖNEN VARLIKLAR		48.703.523	64.404.202
Nakit ve nakit benzerleri	4	258.783	1.481.752
Finansal yatırımlar	4	-	2.000.232
Ticari alacaklar		6.923.023	3.940.355
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	6.923.023	3.940.355
Diğer alacaklar		11.504	40.875
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	11.504	40.875
Stoklar	9	9.813.831	55.049.517
Peşin ödenmiş giderler	15	-	49.581
Diğer dönen varlıklar	15	31.696.384	1.841.891
DURAN VARLIKLAR		1.815.664.580	1.246.577.587
Diğer Alacaklar	8	530.545	456.544
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		183.224	169.982
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	347.322	286.562
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	82.867.784	33.411.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.271.020.000	1.209.571.910
Maddi duran varlıklar	10	386.800.787	2.660.843
Peşin ödenmiş giderler	15	2.223.638	476.756
Diğer duran varlıklar	15	72.221.827	--
TOPLAM VARLIKLAR		1.864.368.103	1.310.981.790

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31.Ara 2023	31.Ara 2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		43.456.115	6.131.931
Finansal Borçlar		7.021.525	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	22.289.586	1.908.631
Ticari borçlar	7	6.013.486	3.076.682
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.013.486	3.076.682
Diğer borçlar		3.725.462	148.847
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	2.858.240	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	867.222	148.847
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	4.406.056	997.771
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		132.701.369	4.214.455
Uzun vadeli borçlanmalar	6	130.853.531	3.800.244
Uzun vadeli karşılıklar		1.847.838	414.211
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.847.838	414.211
ÖZKAYNAKLAR		1.688.210.619	1.300.635.403
Ödenmiş sermaye	19	142.560.000	142.560.000
Sermaye düzeltme farkları	19	2.530.093.384	1.627.078.558
Hisse senetleri ihraç primleri		9.828.163	6.781.297
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	30.145.304	6.768.885
Diğer Yedekler		445.534.944	309.131.955
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	18	-1.616.723.505	-1.215.551.842
Net Dönem Karı (Zararı)		146.950.469	423.866.550
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)		-178.140	--
TOPLAM KAYNAKLAR		1.864.368.103	1.310.981.790

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak 2023-	1 Ocak 2022-
	Notlar	31.Ara.23	31.Ara.22
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	17	32.538.335	9.185.234
Satışların maliyeti	17	-19.854.443	-6.557.803
BRÜT KAR		12.683.892	2.627.431
Genel yönetim giderleri	18	-16.875.113	-6.485.474
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	151.375.654	427.986.703
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	-185.602	-239.258
FAALİYET KARI		146.998.831	423.889.402
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		146.998.831	423.889.402
Finansman gelirleri	21	1.495.638	239.171
Finansman giderleri	22	-1.905.772	-262.023
VERGİ ÖNCESİ KARI		146.588.697	423.866.550
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	361772	--
DÖNEM KARI		146.950.469	423.866.550
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-178.139	-81.299
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	16	-178.139	-81.299
Pay başına kazanç/(kayıp)	24	1,031	2,973
Sulandırılmış pay başına kayıp	24	1,031	2,973

5.2. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirket'in sermaye yeterlilik durumu 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesi ve ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmiş olup sermayenin karşılıksız kalmamış olduğu ve yeterli seviyede olduğu tespit edilmiştir.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

5.3. Kar Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri

Şirketimizin kar dağıtım politikası sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Şirketimizin 30/03/2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı olağan genel kurulunda 2022 yılı finansal tablolarında her ne kadar kar görünüyorsa da şirketin T.C. Maliye Bakanlığına sunmuş olduğu mali tablolarda kar olmaması nedeniyle kanunen kar dağıtamayacağı hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

5.4. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırım ve Teşviklere İlişkin Bilgiler

GES Projesi Yatırımı: 24/03/2023 tarihinde Pera GYO ile Humartaş Enerji arasında imzalanan Sümerpark AVM enerji ihtiyacına yönelik olarak GES kurulum çalışmaları başlatılmıştır. Toplam maliyeti 3.200.000 USD olan projenin finansmanı, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile yapılan ve tamamı TL cinsinden olan leasing sözleşmesiyle sağlanmıştır. Leasing sözleşmesi 6 ay geri ödemesiz dönem ve devamında ise 30 ay vade ile toplamda eşit ödemeli 36 aylık bir süreyi kapsamaktadır.

Sümerpark AVM'nin elektrik giderlerinde tasarruf sağlayacak olan GES projesinin, Pera GYO'nun faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.

Pera GYO ve DAB Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında Pera GYO'nun portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin renovasyonu için 26/04/2023 tarihinde 44.810.565 TL+KDV tutarında sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu renovasyonun altı ay içinde tamamlanması hedeflenmekte olup bu yatırımın Şirketin faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.

31/12/2023 tarihi itibarıyla alınmış yatırım teşvik belgesi bulunmamaktadır.

6. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Şirket'in Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmakta, söz konusu komitenin faaliyetleri dikkate alınarak risk yönetimi gerçekleştirilmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, düzenli olarak toplantılar gerçekleştirmekte ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır. Komite'nin çalışmalarıyla ilgili ayrıntılı bilgiler Yönetim Kurulu Komiteleri ile İlgili Bilgiler başlığı altında sunulmaktadır.

7. Diğer Hususlar

Yoktur.

8. Sürdürülebilirlik

Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yapılan değişiklik ile faaliyet raporlarında sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi kapsamında; ilkelere uyum sağlamak ve uzun vadede değer yaratabilmek amacıyla, modern ve uluslararası ölçekte genel kabul görmüş norm yaklaşımları ile geliştirmeyi planlamaktadır. Bununla birlikte yıllık faaliyet raporunda Pera GYO Kurumsal Yönetim faaliyetleri kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetlere yer vermiştir. Pera GYO'nun

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

faaliyetleri yönünden çevre mevzuatına herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup, Şirket bu konuda herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamıştır.

Şirketimiz lokasyonu, çevresel etkileri en aza indirecek ve enerji verimliliği sağlayacak uygulamaları gözeterek tasarlanmaya çalışılmıştır. Şirketimizin genelinde çevre dostu kimyasallar kullanılmaya çalışılmaktadır. Şirket merkezi ve tesislerimizin enerji temininde yenilenebilir enerji kaynakları kullanılmaktadır. Geri dönüşüm mümkün olan malzemelerin kullanımına, plastik içeren malzemelerin kullanılmaması adına tedbirler alınmaya çalışılmaktadır. Çevre konusunda Şirket, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Entegre Çevre Bilgi Sistemi'ne (EÇBS) kayıtlıdır.

İş Sağlığı ve Güvenliği konusu, sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesinde önemli unsurlardan biridir. Bu konularla ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, bu alanlarda farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Ayrıca, İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda düzenlememiz yazılı olarak hazırlanmış ve çalışanlarımıza duyurulmuştur. 2023 yılı içinde Şirketimizde herhangi bir iş kazası meydana gelmemiştir.

8.1. Çalışma Hayatı

Pera GYO'nun başarısında çalışanlara verilen değer önemli bir rol oynamaktadır. Çalışanların 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 süreçleri, çalışan hakları ve çalışanların uyması gereken kuralları belirleyen İnsan Kaynakları Politikası 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. Çalışanların 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.

8.2. Çalışanlara Yönelik Tazminat Politikası

Şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken 22/05/2013 tarihli 4857 sayılı İş Kanununu 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 fesih edileceği bildirilerek iş arama izni şeklinde kullanılabilir.

8.3. 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.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

8.4. Etik İlkeler

Pera GYO Etik Kuralları, Yönetim Kurulu da dahil olmak üzere tüm çalışanlar ile Şirket içi ilişkilerini ve Şirket'in tüm menfaat sahipleri ile olan ilişkilerini düzenleyen hizmet kalitesinin artırılması, kaynakların etkin kullanımı, haksız rekabetin önlenmesi, çalışanlarla olan ilişkilerin düzenlenmesi konularında etkinliğin artırılması amacıyla oluşturulmuş vazgeçilmez kurallar bütünüdür.

Etik Kurallar; Şirket politikaları, değerleri ve ilkeleriyle bütünlük içindedir ve bu kurallara yönetim kurulu, komiteler ve yöneticiler dahil tüm çalışanların uyması zorunludur. Etik ilkeler aynı zamanda Şirket'in kurumsal internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

9. II.17.1. Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları" Başlıklı 8'inci Maddesi Çerçevesinde Gerekli Açıklamalar

Pera GYO, 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. 2023 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (KYU) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) 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 KAP linkinde yer verilmektedir.

Şirketimizin uygulanması zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerinden uyum sağlamadığı veya kısmi uyum sağladığı ilkelere ve ilke bazında gerekçelere aşağıda yer verilmektedir:

1.3.7 no'lu ilke: İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kimseler, kendilerine adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurula bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kuruluna herhangi bir bilgi vermemiştir.

1.4.3 no'lu ilke: Karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

1.5.2 no'lu ilke: Azınlık haklarına ilişkin asgari güvencenin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde sağlanıyor olması nedeniyle, azınlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Konuya ilişkin yasal düzenlemeler çerçevesinde hareket edilmekte olup azınlık haklarının esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine yönelik bir plan bulunmamaktadır.

2.1.4 no'lu ilke: Kurumsal internet sitesinde (www.peragyo.com.tr) Şirketimize ait bilgiler Türkçe olarak yayınlanmaktadır. Kurumsal internet sitesinin, önümüzdeki dönemlerde Türkçe ve İngilizce olması planlanmaktadır.

3.1.4 no'lu ilke: Menfaat sahiplerinin tümünün bildirimine özgü bir mekanizma henüz oluşturulmasa da Şirket'in bilgilendirme politikasının bir sonucu olarak istedikleri zaman şirkete

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

ulaşabilmektedirler. Gelen tüm şikayet ve ihbarlar derhal yönetim kuruluna iletilmektedir. Önümüzdeki dönemlerde yönetim kurulu üyeleri içinden belirlenen komitelerin sorumluluk alanları dahilinde ilgili mekanizmaların oluşturulmasına dönük bir yol haritası belirlemesi planlar dahilindedir.

3.2.2 no'lu ilke: 2023 faaliyet dönemi içinde menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınmasını gerektirecek gelişme yaşanmamıştır. Yıl içinde yapılan olağan genel kurul toplantısında şirket ortakları mevzuat hükümleri çerçevesinde haklarını kullanmışlardır. Çalışan sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar görüşlerini doğrudan üst düzey yöneticilere iletebilme imkanına sahiptir. Ayrıca kurumsal internet sitesinden kamuya açıklanan Menfaat Sahipleri Politikası ile birlikte menfaat sahiplerinin yönetime katılımları düzenlenmiştir.

3.3.1 no'lu ilke: Şirket insan kaynakları politikası çalışanları için fırsat eşitliği sağlayan bir içeriktedir. Diğer yandan çalışan sayısının azlığı, bir halefiyet planlaması yapılmasına olanak vermemektedir.

3.3.4 no'lu ilke: Şirket insan kaynakları politikası çerçevesinde, çalışanlara özel günlük sigortası yapılarak şirket içi eğitimler verilirken; şirketin finansal durumu, ücretlendirme ve kariyer planlaması gibi konulara yönelik toplantılar düzenlenmemiştir.

3.3.5 no'lu ilke: Şirket ölçeği gereği çalışanların temsilcisi ya da bağlı olduğu bir sendika bulunmamakla birlikte, çalışanları etkileyebilecek karar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir.

3.3.6 no'lu ilke: Çalışan sayısını azlığına bağlı olarak tüm çalışanlar için ayrı ayrı görev tanımları ve performans kriterleri belirlenmemiştir. Diğer yandan genel müdür performansı üst düzey yöneticiler tarafından değerlendirilmektedir. Çalışan sayısının artışına bağlı olarak önümüzdeki dönemlerde, görev tanımları ile performans kriterlerinin belirlenmesi ve ücretlendirmenin performans kriterlerine göre değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

3.3.8 no'lu ilke: İnsan kaynakları politikasında dernek kurma özgürlüğü ve toplu sözleşme hakkının tanınmasına ilişkin bir düzenleme bulunmakla birlikte, çalışan sayısının artması ile insan kaynakları politikasında ilave düzenlemeler yapılması planlanmaktadır.

4.2.8 no'lu ilke: Mevcut durumda yönetici sorumluluk sigortası yaptırılmamış olsa da, konuya ilişkin yönetim kurulunun çalışmaları devam etmektedir.

4.3.9 no'lu ilke: Mevcut yönetim kurulu üyeleri içinde kadın üye bulunmamakla birlikte, yönetim kurulu üyelerinin görev sürelerinin sona ereceği dönemde yapılacak genel kurul toplantısında bu konu yeniden değerlendirilecektir.

4.4.2. no'lu ilke: Yönetim kurulu gündem maddelerine ilişkin bilgi ve belgelerin, toplantı tarihinden önce yönetim kurulu üyelerine gönderilmesine yönelik asgari bir süre belirlenmemiş olmakla birlikte, Genel Müdür ve yatırımcı ilişkileri yöneticisi yönetim kurulu üyeleri ile etkin iletişim sürdürmektedir. Bu çerçevede toplantı öncesi toplantı gündemine dair bilgi ve belgeler mümkün olan en kısa sürede yönetim kurulu üyelerine gönderilmektedir.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Yönetim kurulu üyeleri tarafından verimli olduğu değerlendirilen bu sürecin, önümüzdeki dönemde de devam ettirilmesi düşünülmektedir.

4.4.3. no'lu ilke: 2023 faaliyet döneminde düzenlenen yönetim kurulu toplantılarının katılım oranı %98 olarak gerçekleşmiştir. Toplantılarının sadece 2'sine katılamayan yönetim kurulu üyesi, faaliyet dönemi içinde düzenlenen genel kurul toplantısında yapılan seçimle yerini bir başka üyeye bırakmıştır.

4.4.5. no'lu ilke: Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı belirlenmemiş olmakla birlikte, önümüzdeki dönemde yönetim kurulu çalışma esaslarının oluşturulması hedeflenmektedir.

4.4.7. no'lu ilke: Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev almaları, yönetim kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna sağladığı katkı dikkate alınarak, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sınırlandırılmaktadır. 2023 faaliyet dönemi içinde düzenlenen genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyeliğine seçilen iki üyenin şirket dışında aldığı görevler, 2023 yılı yönetim kurulu faaliyet raporunda belirtilmiştir.

4.5.5. no'lu ilke: Komitelerin oluşturulmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede yer almaktadır. Bu durumun komite çalışmalarında herhangi bir aksaklık, çıkar çatışması ve/veya uyuşmazlığa yol açmadığı gözlemlenmiştir.

4.5.7. no'lu ilke: Komiteler 2023 yılı faaliyet döneminde herhangi bir danışmanlık hizmeti talep etmemiştir.

4.6.1 no'lu ilke: 2023 faaliyet dönemi için yönetim kurulu üyeleri performans değerlemesi gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte yönetim kurulu üyeleri, birbirleriyle yönetim kurulunun performansı hakkında görüşlerini paylaşmaktadır. Önümüzdeki dönemde hazırlanması planlanan yönetim kurulu çalışma esaslarının, yönetim kurulu üyelerinin performans değerlendirmelerini de kapsamı planlanmaktadır.

4.6.5 no'lu ilke: Yönetim kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere faaliyet döneminde ödenen ücretler, bağımsız denetim raporu ile yönetim kurulu faaliyet raporlarında toplu olarak belirtilmektedir. Diğer yandan gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantılarında, yönetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları, yönetim kurulu başkanı, başkan yardımcısı ve üyeleri bazında ayrı ayrı belirlenmektedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere ödenen ücretlerin kişi bazında açıklanması planlanmamaktadır.

Şirketimizin sürdürülebilirlik ilkelerinden uyum sağlamadığı veya kısmi uyum sağladığı ilkelere ve ilke bazında gerekçelere aşağıda yer verilmektedir:

A1.1. no'lu ilke: ÇSY'ye ilişkin politikaları kısmen şirket kurumsal internet sitesinde mevcuttur.

A1.2. no'lu ilke: Kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmamıştır.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

A2.1. no'lu ilke: ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komite Kurumsal Yönetim Komitesi olmakla birlikte, sorumlular ve görevleri kamuya açıklanmamıştır.

A2.2. no'lu ilke: ÇSY hedefleri doğrultusunda kamuya açıklanmış uygulama veya eylem planları bulunmamakla birlikte, sözkonusu planların hazırlanmasına dönük çalışmaların önümüzdeki dönemde yapılması hedeflenmektedir.

A2.3. no'lu ilke: ÇSY kilit performans göstergeleri kamuya açıklanmamaktadır.

A2.4. no'lu ilke: Pera GYO gayrimenkul portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin çatısında kurulan Güneş Enerjisi Santrali'ne (GES) ilişkin gelişmeler, özel durum açıklamaları ve 2023 yılı yönetim kurulu faaliyet raporunda kamuya duyurulmuştur.

A3.2. no'lu ilke: Sürdürülebilirlik ile ilgili şirket faaliyetlerinin, BM 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile amaç birliği henüz oluşturulmamıştır.

A4.1. no'lu ilke: Şirket, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Entegre Çevre Bilgi Sistemi'ne (EÇBS) kayıtlı olmakla birlikte, Sümerpark AVM enerji tüketim verileri ve sera gazı (GHG) emisyon verileri üçüncü bir tarafça doğrulanmamıştır.

B1. no'lu ilke: 2023 Faaliyet Raporu / Sürdürülebilirlik Bölümü sayfa 22 ve 23

B4. no'lu ilke: Şirketimiz Menfaat Sahipleri Politikasında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler bulunmamaktadır.

B5. no'lu ilke: 2023 Faaliyet Raporu / Sürdürülebilirlik Bölümü sayfa 22 ve 23 ile 2023 Faaliyet Raporu / Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler / 2023 Yılındaki Önemli Gelişmeler / Güneş Enerjisi Santrali (GES) Kurulum ve İşletme Sözleşmesi imzalanması sayfa 13

B7. no'lu ilke: Çevresel sorunların çözümüne dönük çalışmalar henüz tedarikçi ve müşterileri kapsayacak şekilde değerlendirilmemiştir.

B8. no'lu ilke: Çevresel sorunlara ilişkin henüz bir iş birliği oluşturulmamıştır.

B9. no'lu ilke: Çevresel göstergeler ışığında çevresel etkiler ile ilgili bilgilerin kamuya açıklanması önümüzdeki dönemler için hedeflenmektedir.

B12. no'lu ilke: Çevresel etkileri azaltmaya dönük hedefler henüz kamuya açıklanmamıştır.

B13. no'lu ilke: İklim krizi ile mücadele stratejisi henüz oluşturulmamıştır. Oluşturulması hedeflenmektedir.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

B14. no'lu ilke: Bu kapsamda oluşturulmuş bir program henüz mevcut değildir. Oluşturulması hedeflenmektedir. Üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarını azaltım sağlamaya yönelik aksiyon henüz mevcut değildir.

B15. no'lu ilke: Çevresel etkileri azaltmaya yönelik bir girişim henüz bulunmamaktadır. Önümüzdeki dönemlerde bu yönde atılacak adımlara ilişkin açıklamalar kamuya duyurulacaktır.

B16. no'lu ilke: Enerji tüketimi verileri henüz kamuya açıklanmamaktadır.

B17. no'lu ilke: 2023 faaliyet döneminde üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında veri bulunmamaktadır.

B19. no'lu ilke: Sümerpark AVM çatısına kurulan GES 2023 faaliyet döneminde elektrik üretimine başlamadığı için bu veriler kamuya açıklanmamıştır.

B20. no'lu ilke: 2023 Faaliyet Raporu / Sürdürülebilirlik Bölümü sayfa 22 ve 23 ile 2023 Faaliyet Raporu / Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler / 2023 Yılındaki Önemli Gelişmeler / Güneş Enerjisi Santrali (GES) Kurulum ve İşletme Sözleşmesi İmzalanması sayfa 13

B21. no'lu ilke: Su tüketimi bilgileri kamuya açıklanmamıştır. Yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su yoktur.

C1.3. no'lu ilke: Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin eşitliğinin gözetilmesine ilişkin hususlar kısmen Şirket kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanan insan kaynakları politikasında bulunmaktadır.

C1.5. no'lu ilke: Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar Şirket kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanan insan kaynakları politikasında bulunmasına karşın, uyuşmazlık çözüm süreçleri henüz belirlenmemiştir.

C1.6. no'lu ilke: Şirket internet sitesinden kamuya duyurulan insan kaynakları politikaları iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin politikaları içermektedir.

C1.7. no'lu ilke: Önümüzdeki dönemlerde kişisel verilen korunması ve veri güvenliği politikalarının oluşturulması ve kamuya duyurulması planlanmaktadır.

C1.9. no'lu ilke: 2023 Faaliyet Raporu / Sürdürülebilirlik Bölümü / Sosyal Sorumluluk ve Çevre sayfa 23

C2.1. no'lu ilke: Müşteri şikayetlerine ilişkin bir politika oluşturulmamıştır.

C2.2. no'lu ilke: Genel kurul toplantılarında katılımcılara yapılan bilgilendirmeler dışında paydaşlarla yürütülen iletişim hakkında bilgiler kamuya açıklanmamıştır.

PERA HAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK 2023-31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

C2.3. no'lu ilke: Sürdürülebilirlik raporlamasında şimdilik SPK'nın sürdürülebilirlik ilkelerine uyum çerçevesi kullanılmaktadır.

C2.5. no'lu ilke: Sürdürülebilirlik endeksine girmek üzere yapılan bir çalışma bulunmamaktadır.

D1. no'lu ilke: Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine henüz başvurulmamıştır. Oluşturulması hedeflenen tedbir ve stratejilere yönelik çalışmalar kapsamında menfaat sahiplerinin görüşlerine de başvurulacaktır.