



1 OCAK 2024—31 MART 2024
ARA DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. Genel Bilgiler	2
1.1. Ülke & Hedefler.....	2
1.2. Şirket Gayrimenkul Portföyü	3
1.3. Şirket İştirakleri	5
1.4. Şirket'in Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler	6
1.5. İmtiyazlı Paylar ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar	6
1.6. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri	6
1.7. Şirket Üst Yönetimi ve Personel Sayısı	6
1.8. Yönetim Kurulu.....	6
1.9. Yönetim Kurulu Komiteleri	7
2. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	8
3. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları	8
4. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin 2024 Yılı'nın İlk Çeyreğindeki Önemli Gelişmeler	8
5. Finansal Durum	9
5.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Mali Tablolar.....	9
5.2. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri	13
6. Diğer Hususlar	13

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

1. Genel Bilgiler

Pera Yatırım Holding A.Ş.'ye (Şirket), Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 26/03/2024 tarih ve E.51897 sayılı yazısıyla, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkışı kapsamında "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanının "Pera Yatırım Holding A.Ş." olarak değiştirilmesi ile amaç ve faaliyet konusu değişikliğine yönelik esas sözleşme değişikliklerine izin verilmiştir. Şirket'in amacı vergi dışı mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen yatırım hizmet ve faaliyetlerini içermemek kaydıyla; teknik planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme, finansal ve organizasyon, firma değerleri gibi konularda yatırım ve araştırmalar yapmak, aktiflerini kar etme yeteneğine ve potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin çıkarmış olduğu veya çıkaracağı pay senetleri ile diğer menkul kıymetlere, nakit, değerli maden ve emtialara yatırım yapmak, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde değerlendirmek ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak amacıyla, Türkiye içinde ve dışında bulunan her türlü taşınır ve taşınmazlara yatırım yapmak ve işletmek, bu amaçlara uygun ticari, sınai ve mali finansal yatırım girişimlerinde bulunmaktır.

Unvan: Pera Yatırım Holding 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.peraholding.com.tr

Elektronik Posta Adresi: info@peraholding.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, SPK'nın 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. Son olarak; Şirketin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanın Pera Yatırım Holding A.Ş. olması ve Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkması, SPK'nın 26/03/2024 tarihli izni ile kabul edilmiş, 24/05/2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş ve 24/05/2024 tarih ve 11089 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

1.1. İlke & Hedefler:

Pera GYO'nun misyonu; yatırım yapılan şirketlerin sektörlerinde rekabet edebilmeleri için gerekli yönetim ve finansman desteğinin sağlanmasıdır. Vizyonu ise; gayrimenkul-inşaat, savunma, tarım, teknoloji-yazılım, yenilenebilir enerji ve finans sektörleri başta olmak üzere

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

katma değeri yüksek sektörlerle yatırım yaparak, elde edilen karı şirket ortaklarına kar payı olarak dağıtmak ve ülke kalkınmasında pay sahibi olmak olarak belirlenmiştir.

1.2. Şirket Gayrimenkul Portföyü

31/03/2024 itibarıyla Pera Holding 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 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.

31/03/2024 tarihi itibarıyla Pera Holding 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.

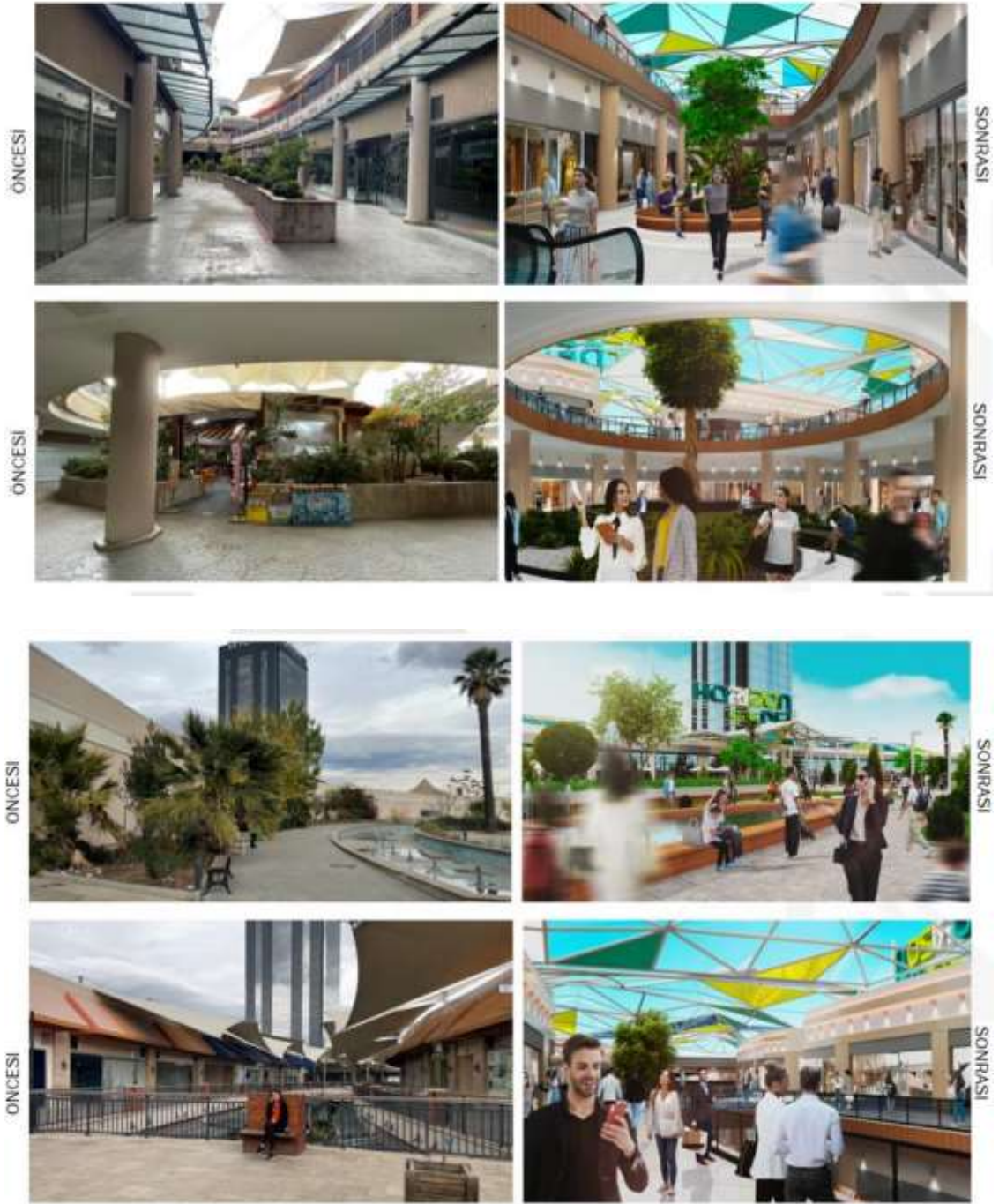
Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyünde yer alan Sümerpark AVM ve Sky City İş Merkezi için hazırladığı 19/12/2023 tarihli değerleme raporu aynı tarihte KAP'ta yayınlanmıştır.

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

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

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



PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

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.

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

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

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

Ortaklık Yapısı (31 Mart 2024 itibarıyla)

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Salih YÜKSEL	12.620.806	7.47%	--	--
Merill Lynch International	--	--	7.653.461	5,37%
Diğer (halka açık)	131.909.426	92,53%	135.414.184	94,99%
				%
Ödenmiş Sermaye	142.560.000	100	142.560.000	100

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

Şirket esas sözleşmesinin 1'inci, 2'nci, 5'inci, 7'nci, 8'inci, 12'nci, 14'üncü, 15'inci, 18'inci, 19'uncu, 24'üncü, 25'inci ve 29'uncu maddelerinde değişiklik yapılması, 6'ncı, 9'uncu, 10'uncu, 11'inci, 21'inci, 22'nci ve 23'üncü maddelerinin iptal edilmesi ile mevcut esas sözleşmeye 38'inci maddesinin eklenmesini kapsayan esas sözleşme tadil tasarısı, Şirket'in 28/04/2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Yapılan değişiklikler 24/05/2024 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarih ve 11089 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Esas sözleşmenin tescil edilmesi ile birlikte, Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünden çıkarak, Yatırım Holding'e dönüşmüştür.

1.7. Şirket Üst Yönetimi ve Personel Sayısı

Şirket üst düzey yöneticilerinden imza yetkisine sahip olanların yetkileri; Şirket imza sirkülerinde gösterilen yönetim kurulu başkanı, başkan vekili ve genel müdürdür. 01/01/2024–31/03/2024 faaliyet döneminde Pera Holding'in 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

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

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

1.9. 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 Holding'in, 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 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 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.

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Sami Duman	Başkan
Birtan Gülererli	Üye
Tolga Karaca*	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 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 31/03/2024 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Maaş	360.000	1.377.638
Huzur Hakkı	225.000	1.227.470
Toplam	585.000	2.565.470

Şirket'in 28/04/2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 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.

3. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketin araştırma ve geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

4. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin 2024 Yılı'nın İlk Çeyreğindeki Önemli Gelişmeler

- Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Ataması:** 02/01/2024 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Yatırımcı İlişkileri Bölüm yöneticisi olarak Tolga Karaca'nın atanmasına karar verilmiştir.
- Sümerpark AVM'nin Sat ve Geri Kirala İşlemi:** Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada, 1 Parselde bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin (A-Blok) 250.000.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemiyle satılması ve vade sonunda geri alınması kapsamında şirketimiz ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında 26/01/2024 tarihinde "Sat ve Geri Kirala" sözleşmesi imzalanmıştır. Sümerpark AVM'nin renovasyonu (yenileme) için gereken finansmanın sağlanması amacıyla, şirket çıkarlarını korumak için varlıkların satışı yöntemi yerine, "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemi ile finansman sağlanmasına karar verilmiş ve tüm işlemler tamamlanmıştır. Gayrimenkul, devir işleminin tamamlanmasını müteakip (60 ay) portföye yeniden dahil edileceğinden, bu işlemin normal bir Maddi Duran Varlık Satışı gibi değil de bir finansman işlemi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

3. SPK'nın Esas Sözleşme Tadil Başvurusunu Onaylaması: Şirket esas sözleşmesinin 1'inci, 2'nci, 5'inci, 7'nci, 8'inci, 12'nci, 14'üncü, 15'inci ve 18'inci maddelerinde değişiklik yapılması, 6'ncı, 9'uncu, 10'uncu, 11'inci, 21'inci, 22'nci ve 23'üncü maddelerinin iptal edilmesi ile mevcut esas sözleşmeye 38'inci ve 39'uncu maddelerin eklenmesini kapsayan SPK'ya 23.10.2023 tarihinde yapılan esas sözleşme değişikliği başvurusu, 14/03/2024 tarihinde SPK tarafından karara bağlanmıştır. SPK tarafından verilen karara göre, esas sözleşme değişiklik talebi uygun bulunurken, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) İmtiyazlı Pay İhracına ilişkin 14'üncü maddesinin 1'inci fıkrasına istinaden, mevcut durumda Şirketin GYO statüsünde olması nedeniyle SPK tarafından uygun görülmemiştir.
4. Portföyde Bulunan Taşınmazların Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Duyurulması: Sümerpark AVM çatısında yapımı planlanan GES Projesi tamamlanmış ve 26/03/2024 tarihi itibarıyla elektrik üretimine başlanmıştır. SümerPark AVM'nin renovasyon sürecinin tamamlanması ve tam kapasite çalışmaya başlamasıyla, GES projesinin şirket karlılığına ve nakit akışına yüksek oranda katkı sağlaması beklenmektedir.
5. Güneş Enerjisi Santralinin Devreye Alınması: Sümerpark AVM çatısı üzerine kurulan 3.069 kWp kapasiteli GES'in geçici kabul başvurusu Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) tarafından onaylanmış ve sistem kurulum anlaşması imzalanarak 14/03/2024 tarihi itibarıyla elektrik üretimine başlanmıştır.

5. Finansal Durum

5.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Mali Tablolar

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, üretim yöntemine göre cari fiyatlarla Türkiye Gayri Safı 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. TÜFE'deki değişim 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %3,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %18,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,80 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,64 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'nin (GYODER) Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu'na göre, 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut 446 AVM'nin toplam alanı 14 milyon m²'yi aşmıştır. 2024 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 AVM açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m² kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

	Dipnot		
	No	31.03.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[4]	92.892.322	297.765
- Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		-	-
Ticari alacaklar	[7]	3.099.278	8.527.506
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		3.099.278	8.527.502
Diğer alacaklar	[8]	3.370.010	151.037
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		3.370.010	151.037
Stoklar	[10]	1.164.471	1.351.919
Peşin ödenmiş giderler	[14]	84.263.990	26.994.510
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		84.263.990	26.994.510
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[15]	174.181	-
Diğer dönen varlıklar	[17]	13.252.191	11.934.042
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		13.252.191	11.934.042
Ara Toplam		198.216.443	49.256.779
Toplam Dönen Varlıklar		198.216.443	49.256.779
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[8]	768.752	472.665
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		183.224	210.824
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		585.528	261.841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[11]	1.590.547.478	1.590.547.478
Maddi duran varlıklar	[12]	86.465.082	123.140.530
Maddi olmayan duran varlıklar		60.925.347	-
• Diğer haklar		60.925.347	-
Peşin ödenmiş giderler	[14]	570.074	655.948
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		570.074	655.948
Ertelenmiş vergi varlığı	[15]	31.531.840	-
Toplam Duran Varlıklar		1.770.808.573	1.714.816.621
TOPLAM VARLIKLAR		1.969.025.016	1.764.073.400

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	—	8.054.454
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	54.486.899	27.130.673
Diğer finansal yükümlülükler	[6]	39.316	24.767
Ticari borçlar	[7]	1.460.826	7.182.468
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.460.826	7.182.468
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	1.106.481	818.317
Diğer borçlar	[8]	4.444.314	3.810.434
• İlişkili taraflara diğer borçlar		4.128.540	3.288.795
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		315.774	521.639
Ertelenmiş gelirler	[14]	163.782	188.462
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		163.782	188.462
Kısa vadeli karşılıklar	[16]	721.765	669.629
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		679.958	500.140
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		41.807	169.489
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	3.982.279	4.539.207
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.982.279	4.539.207
Ara Toplam		66.405.662	52.418.411
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		66.405.662	52.418.411
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	322.639.081	148.363.592
Uzun vadeli karşılıklar	[16]	1.868.764	1.849.758
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.868.764	1.849.758
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		324.507.845	150.213.350
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		390.913.507	202.631.761
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.578.111.509	1.561.441.639
Ödenmiş sermaye	[19]	142.560.000	142.560.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	1.440.713.537	1.440.713.537
Geri alınmış paylar (-)	[21]	-41.117.111	-41.117.111
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[22]	3.770.048	3.770.048
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[23]	-335.847	-478.787
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[24]	346.276.094	346.276.094
• Yasal yedekler		21.111.638	21.111.638
• Diğer kısıtlanmış yedekler		325.164.456	325.164.456
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[25]	-330.282.142	-855.938.547
Net dönem karı veya zararı		16.526.930	525.656.405
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.578.111.509	1.561.441.639
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		1.969.025.016	1.764.073.400

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Dipnot	01.01.2024	01.01.2023
		31.03.2024	31.03.2024
	No		
Kâr veya Zarar Tablosu			
Hasılat	[26]	3.772.583	2.388.570
Satışların maliyeti	[26]	-4.382.364	-3.820.395
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-609.781	-1.431.825
BRÜT KAR/ZARAR		-609.781	-1.431.825
Genel yönetim giderleri	[27]	-5.848.172	-4.493.360
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[28]	110.622	58.854
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[28]	-827.288	-73.884
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-7.174.619	-5.940.215
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-7.174.619	-5.940.215
Finansman gelirleri	[29]	3.491.653	271.911
Finansman giderleri	[29]	-32.210.410	-1.061.266
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		20.896.389	-7.844.476
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-14.996.987	-14.574.046
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		31.523.917	-
• Dönem vergi gideri/geliri		-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		31.523.917	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		16.526.930	-14.574.046
DÖNEM KARI/ZARARI		16.526.930	-14.574.046
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	0,1159	-0,1022
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		142.940	57.218
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[23]	30.991	57.218
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		111.949	-
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		111.949	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		142.940	57.218
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		16.669.870	-14.516.828

PERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
1 OCAK 2024-31 MART 2024 DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

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

01/012024 – 31/03/2023 döneminde yatırım harcaması yapılmamıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınmış yatırım teşvik belgesi bulunmamaktadır.

6. Diğer Hususlar

Yoktur.