



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2019 – 31.12.2019

FAALİYET RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 1-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Görüş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1/1/2019-31/12/2019 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1/1/2019-31/12/2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 28 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,

- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative



Rusen Fikret Selamet, SMMM
Sorumlu Denetçi
28 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

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

A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

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

B – İlke & Hedefler:

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

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

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

C - Şirket Profili:

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

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

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

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

D- Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	250.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye	:	89.100.000 TL

Pay Sahibi	Pay Oranı (%)	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	22,45	20.000.434
Diğer (halka açık)	77,55	69.099.566
Toplam	100,00	89.100.000

İmtiyazlı paylar ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar

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

E - Yönetim ve Denetleme Kurulu:

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

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bensele	Yönetim Kurulu Başkanı
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bensele:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bensele; Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketi'nde Genel Müdür olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

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

Serdar Kırmaz:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversite'si İşletme bölümünden mezun olmuştur. 1988-1997 tarihleri arasında Coopers&Lybrand (PwC) Şirketinde Sorumlu Ortak olarak, 1997-1999 tarihleri arasında Finart Danışmanlık Şirketinde Şirket Sahibi olarak, 1999-2005 tarihleri arasında STFA Holding'de Mali İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Üyesi olarak, 2005-2007 tarihleri arasında Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak, 2007-2010 tarihleri arasında Doğan Şirketler Grubu Holding'de Finans ve Mali İşler Grup Başkanı olarak, 2010 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi ve Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

Mehmet Kerem Eser:

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

Oğuz Satıcı:

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

Faruk Rüyal Ergül:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Faruk Rüyal Ergül; 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünden Lisans diplomasını almıştır. Master ve Doktora çalışmalarını New York Üniversitesi Tandon School of Engineering'de sırasıyla 1968 ve 1971 yıllarında tamamlamıştır. 1973 yılında ODTÜ Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünde öğretim üyesi olarak göreve başlamış, aynı üniversitede sırasıyla Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak 2008 yılına kadar çalışmıştır. 1993-1998 döneminde üniversitede Bütçe Komisyon üyeliği ve başkanlığı yapmıştır. Akademik görevlerine paralel olarak çok sayıda araştırma ve uygulama projesinde proje yöneticisi veya araştırmacı olarak görev almış, Aselsan, TÜBİTAK, TTGV gibi kuruluşlara danışmanlık hizmetleri vermiştir. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayını bulunmaktadır. Elektrik Mühendisleri Odası ve IEEE, Spie, OSA derneklerine üyeliği bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları

Yönetim Kurulu, 2019 yılı içerisinde 12 kez toplanmıştır. Toplantılara katılım oranı %97'dir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

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

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

Faruk Rüyal ERGÜL

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

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

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

Oğuz SATICI

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

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

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

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

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

Oğuz Satıcı	Bodrum Yolcu Limanı İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Global Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız
	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ortadoğu Antalya Liman İşletmeleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Straton Maden Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi
	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Maxi Maksimum Taşımacılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Tekstil İplik Örme San.Tic.AŞ	Ortaklık
	Polaris dış yatırımlar AŞ	Ortaklık
	Polaris tekstil san.tic. AŞ	Ortaklık

Yönetim Kurulu Komiteleri:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; Yönetim Kurulu bünyesinde, Denetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi

Şirketin, Sermaye Piyasası mevzuatı ve diğer düzenlemelere uygun olarak hazırlanan mali tablolarının kamuya açıklanması, bağımsız denetim şirketinin seçimi ve çalışmalarını etkin bir şekilde gerçekleştirmesi, iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi konularında değerlendirmeler yaparak yönetim kuruluna düzenli olarak bilgi verilmesini sağlar. Komite, 2019 dönemi içerisinde 5 defa toplanıp, 5 karar almıştır.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirir. Komite, 2019 dönemi içerisinde 6 defa toplanıp,6 karar almıştır.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının gözden geçirilmesi, iyileştirilmesi, yatırımcı ilişkileri, kamuyu aydınlatma konularında yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur. Aday gösterme komitesi ve ücretlendirme politikasının görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komite, 2019 dönemi içerisinde 2 kez toplanıp 2 karar almıştır.

Komite Üyeleri

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

F – Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Maaş	318.857	274.545
Huzur Hakkı	189.535	193.074
Prim	5.951	--
	514.343	467.619

G – Kar Dağıtım Politikası

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

H – Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Nitelik ve Tutarı

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

I– Personel Sayısı

Grup'un personel sayısı 31 Aralık 2019 itibarıyla 13'dür. (31 Aralık 2018: 15)

J- Genel Kurul

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

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

K- Çalışma Hayatı

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

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

L-Çalışanlara Yönelik Tazminat Politikası

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

M-Sosyal Sorumluluk ve Çevre

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

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

N-Diğer Hususlar

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

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

b) Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

c) Şirket`in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Bilgi

Şirket, 2019 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır.

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

O-İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemleri

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

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

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

P – 2019 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü:

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,74 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,28 puan yükselişle yılı yüzde 11,84 seviyesinde tamamlamıştır. Bu dönemde yıllık enflasyon, hizmet grubunda sınırlı olmakla birlikte, alt gruplar genelinde yükselmiştir. En belirgin artış enerji enflasyonunda izlenirken, bu gelişmede bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük baz etkisi öne çıkmıştır. Gıda enflasyonu hem işlenmemiş hem de işlenmiş alt kalemlerinde yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu maliyet unsurlarının yanında bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük bazın da etkisiyle yükselmiştir.

Hizmet fiyatları Aralık ayında yüzde 0,37 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,14 puan yükselerek yüzde 12,30 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon haberleşme ve diğer hizmetler gruplarında bir miktar yükselirken, ulaştırma hizmetlerinde gerilemiş, lokanta-otel ve kira gruplarında ise yataya yakın seyretmiştir. Aralık ayında lokanta-otel grubunda yemek hizmetleri fiyatları artarken, konaklama hizmetleri fiyatlarında düşüş gözlenmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük bazın da etkisiyle Aralık ayında 0,91 puan artarak yüzde 7,48 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim ve dayanıklı mal gruplarında yükselirken, diğer temel mallar grubunda bir miktar gerilemiştir.

Enerji fiyatları Aralık ayında yüzde 0,16 ile sınırlı bir oranda artmıştır. Bu gelişmede, petrol fiyatlarındaki yükseliş ve yakın dönem döviz kuru gelişmelerine bağlı olarak tüp gaz ve akaryakıt fiyatlarında (sırasıyla yüzde 1,14 ve yüzde 0,37) gerçekleşen artışlar belirleyici olmuştur. Bu dönemde, akaryakıt ürünlerinde eşel mobil uygulaması ve şebeke suyu fiyatlarında gözlenen gerileme enerji fiyatlarında daha olumsuz bir görünümü sınırlamıştır. Böylelikle, enerji fiyatlarındaki sınırlı yükselişe karşın, baz etkisiyle enerji yıllık enflasyonu 3,64 puan artarak yüzde 10,98 olmuştur.

Kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 10,05 aylık bazda yüzde 0,55 artmıştır.

Yurt içi üretici fiyatları Aralık ayında yüzde 0,69 oranında artarken, yıllık enflasyon düşük baz etkisi ile yüzde 7,36'ya yükselmiştir. Bu dönemde petrol ve ana metal hariç imalat sanayi fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış ana eğilimindeki ılımlı seyir devam etmiştir.

(Kaynak: TCMB, Aylık Fiyat Gelişmeleri)

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

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Perakende Ciro Endeksi 2019” verilerine göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan % yüzde 17,2 oranında artarak, 375 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Aralık 2019’da İstanbul’da 1.829 TL, Anadolu’da 1.160 TL olurken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2019’da 1.428 TL olarak gerçekleşti.

Çeyrek bazlı metrekare başına düşen cirolar 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,7’lik bir artış yaşandı. 2019 yılı 4. çeyrekte metrekare verimliliği 1.331 TL olarak gerçekleşti.

2018 yılına göre 2019 yılında metrekare başına toplam ciro (TL) yüzde 16,2 artarak 1.187 TL’ye yükseldi. Metrekare başına toplam ciro (TL) İstanbul’da yüzde 17,8, Anadolu’da yüzde 14,8 arttı.

Ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 27,5’lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki teknoloji kategorisi metrekare verimliliği yüzde 23,1, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 22,5, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 19,3, yiyecek-içecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 11,1 ve diğer alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 9,6 artış gösterdi.

Aralık 2019 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 3,8’lik bir azalış olduğu olurken dördüncü çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemle karşılaştırıldığında yüzde 1,0’lik bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ziyaret sayısı endeksinde göre 2019 yılında toplam ziyaretçi sayısı, 2018 yılına göre yüzde 1,0’lik bir azalış olduğu gösterdi.

Ziyaret sayısındaki azalmaya rağmen metrekare verimliğinde devam eden artış AVM ziyaretlerinin artan oranda ihtiyaç odaklı hale geldiğini gösteriyor.

(Kaynak: AYD)

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

Konut Sektörü

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Aralık ayında bir önceki aya göre %1,02, geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,23 oranında nominal artış göstermiştir. Aralık ayında Iğdır'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,50 oranında nominal artış göstermiş ve Iğdır fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1,09 ile Amasya'dır.

Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda %1,45, yıllık bazda ise %13,91 şeklinde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (TR-81) Aralık ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,04 oranında nominal artış göstermiştir. Aralık ayında Edirne'de metrekare başına konut kira değerleri %2,50 oranında nominal artış göstermiş ve Edirne kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Yozgat'ta metrekare başına konut kira değerleri %2,48 oranında azalmış ve Yozgat kiraların en çok azaldığı şehir olmuştur.

Aralık ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 19,4 yıl olarak ölçülmüş, yıllık brüt getiri oranı ise %5,28 olarak kaydedilmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.58, geçen yılın aynı dönemine göre %2.94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89.20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %51'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlenmiştir.

Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

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

R - Şirket Portföyü

31.12.2019 itibariyle şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Evleri ve Sky City Ofis Projesi

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

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

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

Sümerpark AVM

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

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2019 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.145.000 TL'dir.

6.Vakıf Han Binası

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

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

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd

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

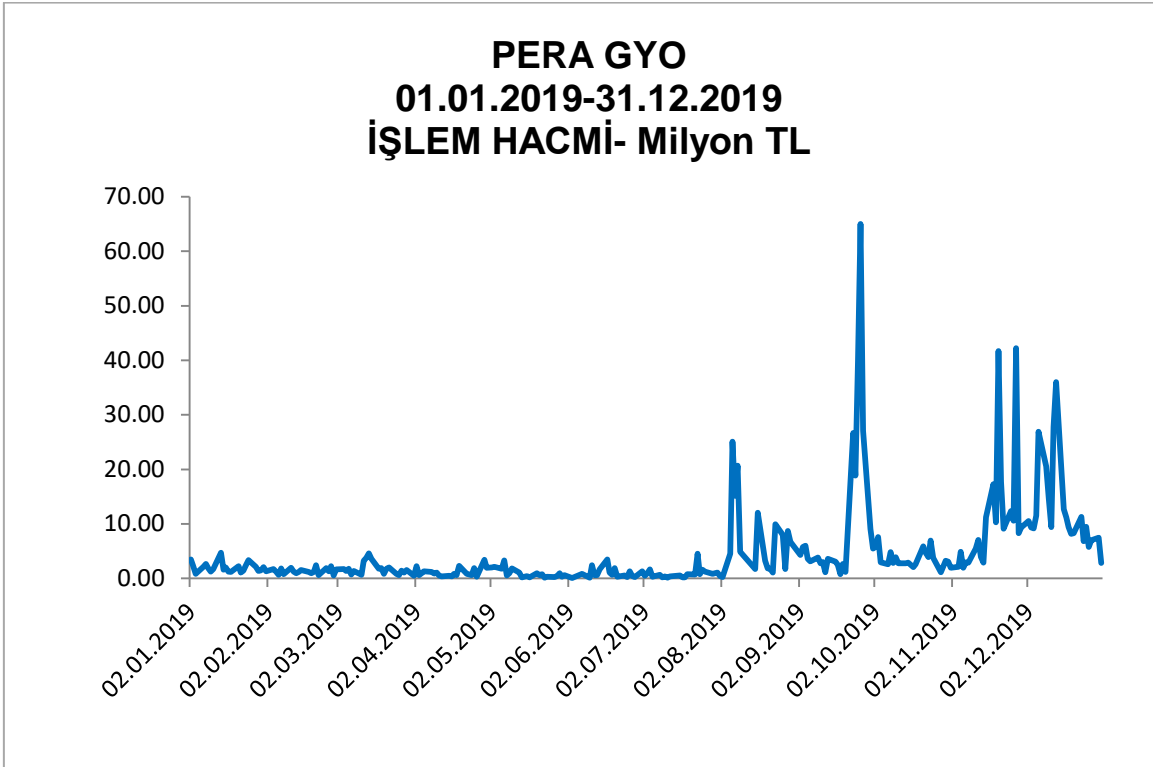
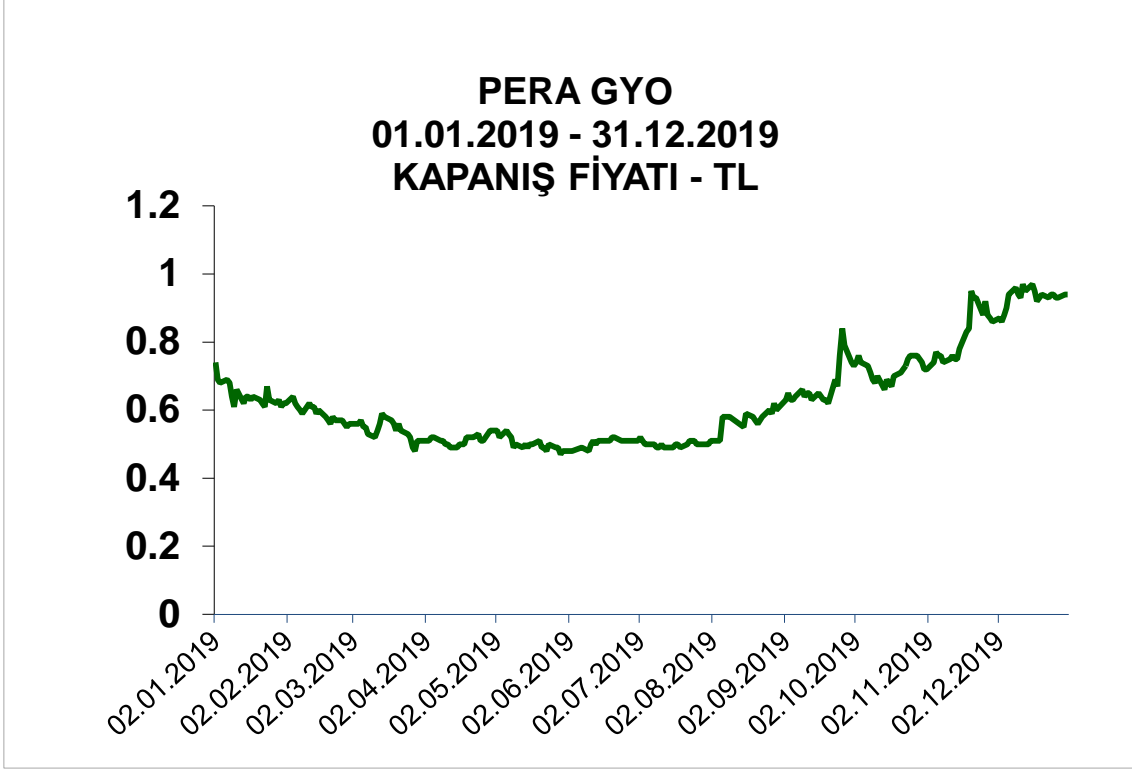
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır. Arazi, KKTC İç İşleri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

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

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

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

S- Hisse Senedi Performansı



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

T – 31.12.2019 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmiş	geçmiş
	31 Aralık	31 Aralık
	2019	2018
DÖNEN VARLIKLAR	17.616.584	24.425.230
Nakit ve nakit benzerleri	205.484	144.317
Ticari alacaklar	1.630.953	3.095.059
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	--	214.445
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.630.953	2.880.614
Diğer alacaklar	32.106	100.817
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	32.106	100.817
Stoklar	15.513.383	20.546.703
Peşin ödenmiş giderler	203.772	218.002
Diğer dönen varlıklar	30.886	320.332
DURAN VARLIKLAR	110.392.714	110.782.750
Diğer alacaklar	228.353	229.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	228.353	229.601
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	1.883.652	2.014.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106.145.000	106.440.000
Maddi duran varlıklar	6.089	19.040
Maddi olmayan duran varlıklar	112	156.008
Peşin ödenmiş giderler	76.756	173.547
Diğer duran varlıklar	2.052.752	1.750.464
TOPLAM VARLIKLAR	128.009.298	135.207.980

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

T – 31.12.2019 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu

KAYNAKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	42.335.289	11.119.514
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.424.710	6.841.850
Ticari borçlar	1.938.213	1.618.222
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>401.363</i>	<i>271.017</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.536.850</i>	<i>1.347.205</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	143.073	128.210
Diğer borçlar	33.956.867	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>33.956.867</i>	<i>--</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>33.813.091</i>	<i>--</i>
Kısa vadeli karşılıklar	403.213	359.290
Ertelenmiş gelirler	446.593	2.155.765
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>446.593</i>	<i>2.155.765</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.620	16.177
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.704.588	33.897.608
Uzun vadeli borçlanmalar	3.446.704	7.261.953
Diğer borçlar	--	26.423.843
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>--</i>	<i>26.423.843</i>
Uzun vadeli karşılıklar	257.884	211.812
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>257.884</i>	<i>211.812</i>
ÖZKAYNAKLAR	81.969.421	90.190.858
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(77.265)	(57.988)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	<i>(77.265)</i>	<i>(57.988)</i>
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	(31.638.006)	(22.675.034)
Net dönem zararı	(8.202.160)	(8.962.972)
TOPLAM KAYNAKLAR	128.009.298	135.207.980

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

T – 31.12.2019 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Bağımsız denetimden geçmiş 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	9.901.237	28.965.028
Satışların maliyeti	(7.737.915)	(23.659.204)
BRÜT KAR	2.163.322	5.305.824
Genel yönetim giderleri	(3.005.077)	(3.061.267)
Pazarlama giderleri	(243.797)	(483.916)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	453.091	225.374
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(295.000)	(3.182.100)
FAALİYET ZARARI	(927.461)	(1.196.085)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	(467.930)	(601.311)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(130.438)	(297.118)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	(1.525.829)	(2.094.514)
Finansman gelirleri	32.472	664.888
Finansman giderleri	(6.708.803)	(7.533.346)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(8.202.160)	(8.962.972)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM ZARARI	(8.202.160)	(8.962.972)
Pay başına kayıp	(0,09)	(0,10)
Sulandırılmış pay başına kayıp	(0,09)	(0,10)
Diğer kapsamlı gider	(19.277)	(76.844)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	(19.277)	(76.844)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER	(8.221.437)	(9.039.816)

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI**

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

2019 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2019/2 sayılı Bülteni'nde ilan edilen 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamında belirtilen formata uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/823054> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/823053> adreslerinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim Bilgileri" başlığı altında yer almaktadır.