



**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**01.01.2021 – 31.12.2021**

**FAALİYET RAPORU**

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

### A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

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

### B – İlke & Hedefler:

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; Anadolu'da A-B segmenti ticari ve konut projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli strateji olarak belirlemiştir.

### C - Şirket Profili:

Merkez Adresi: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 193 Apt Blok No:193 İç Kapı No:2 Şişli İstanbul  
Telefon No: (212) 243 44 50  
Faks No: (212) 243 81 79  
İnternet Adresi: [www.peragyoy.com](http://www.peragyoy.com)  
Elektronik Posta Adresi: [info@peragyoy.com](mailto:info@peragyoy.com)

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

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

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

**D- Sermaye ve Ortaklık Yapısı:**

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 250.000.000 TL  
**Ödenmiş Sermaye** : 142.560.000 TL

<b>Hissedarlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>		<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>Nominal değer</b>	<b>%</b>	<b>Nominal değer</b>	<b>%</b>
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	8.800.697	6,17	5.500.435	6,17
Global Yatırım Holding A.Ş.	8.825.489	6,19	1.976.716	2,22
Diğer (halka açık)	124.933.814	87,64	81.622.849	91,61
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>142.560.000</b>	<b>100,00</b>	<b>89.100.000</b>	<b>100,00</b>
Sermaye Düzeltme Farkları	<b>2.481.981</b>		<b>2.481.981</b>	
<b>Düzeltilmiş Sermaye</b>	<b>145.041.981</b>		<b>91.581.981</b>	

**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:**

30.11.2021 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Serdar Kırmaz, Oğuz Satıcı, Faruk Rüyal Ergül, Vahit Vardar ve Eliya Alharal'ın yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir. Bununla beraber ilgili genel kurul toplantı tarihi ile işbu raporumuz tarihi arasında gerçekleşen görevden ayrılma ve bunun akabinde Türk Ticaret Kanunu m. 363/1 uyarınca Yönetim Kurulumuzca seçim yapılmış olması kapsamında Yönetim Kurulu Üyeleri Mehmet Kutman, Ayşegül Bensele, Serdar Kırmaz, Oğuz Satıcı ve Faruk Rüyal Ergül olarak belirlenmiştir. 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
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

### **Ayşegül Bensel:**

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı Ayşegül Bensel; Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketi'nde Genel Müdür olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008'den Ekim 2019'a kadar Genel Müdür olarak görev yapmış olup 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve üyesi görevlerini yürütmüştü. 30 Kasım 2021 tarihinde Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmıştır.

### **Serdar Kırmaz:**

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversitesi 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 ve Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.

### **Mehmet Kutman:**

Global Yatırım Holding'in kurucu ortakları arasında yer alan Mehmet Kutman, Global Yatırım Holding'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmakta, Grup'un çeşitli iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Şirket düzeyinde iş geliştirme faaliyetlerine aktif biçimde katılan Kutman, 14.04.2020 tarihli Genel Kurul ile Naturelgaz Yönetim Kurulu Başkanlığına atanmış olup, Şirket'in kuruluşundan bu yana toplamda 7 yıl Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev almıştır. Kutman, DEİK (Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu) bünyesinde Küba-Türkiye İş Konseyi'ne Başkanlık etmektedir. Ayrıca TUSİAD (Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği) üyesidir. Kutman, 1990 yılında Global Yatırım Holding'i kurmadan önce, 1989-1990 yılları arasında turizm ve gayrimenkul sektörlerinde faaliyet gösteren bir Türk şirketler grubu olan Net Holding A.Ş.'nin üst yönetiminde görev almıştır. Kutman ayrıca, 1984-1989 yılları arasında, North Carolina National Bank, Sexton Roses Inc. ve Philip Bush & Associates'te Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Mehmet Kutman, Boğaziçi Üniversitesi'nden lisans (onur), Texas Üniversitesi'nden MBA derecelerine sahiptir. 30 Kasım 2021 tarihinde yeniden Pera GYO Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

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

### **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 Tekstil İplik Örmeye 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 Üyesi; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyesi ve Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır.

Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır, 30 Kasım 2021 tarihinden itibaren görevine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.

### **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. 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 üyesi bulunmaktadır.

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

### Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

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

---

**Faruk Rüyal ERGÜL**

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

### Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

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

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

---

**Oğuz SATICI**

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

### Yönetim Kurulu Komiteleri:

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

### Denetim Komitesi

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

### Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

### Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Oğuz Satıcı	Üye

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının gözden geçirilmesi, iyileştirilmesi, yatırımcı ilişkileri, kamuyu aydınlatma konularında yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur. Aday gösterme komitesi ve ücretlendirme politikasının görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

### Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Faruk Rüyal Ergül	Başkan
Ayşegül Bensele	Üye
Vildan Yılmaz Doğan	Üye



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

### F – Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu; Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim ve sağlık sigortası gibi faydaları içermektedir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Maaş	217.482	262.032
Huzur Hakkı	213.273	168.610
Prim	8.636	11.172
	<b>439.391</b>	<b>441.814</b>

### G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2020 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

### H – Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Nitelik ve Tutarı

Şirketimizin güncel sermayesi 142.560.000 TL olarak 16.03.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir. Bu sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır.

### I– Personel Sayısı

Grup'un personel sayısı 31 Aralık 2021 itibarıyla 13'tür. (31 Aralık 2020: 14)

### J- Genel Kurul

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Kasım 2021 tarihinde, saat:14.00'te, Şirket merkezi olan Esentepe Mah. Büyükdere Cad. 193 Apt. Blok No:193 İç Kapı No:2 Şişli/İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

### K- Çalışma Hayatı

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

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

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

### L-Çalışanlara Yönelik Tazminat Politikası

Şirketimiz çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken 22.05.2013 tarihli 4857 sayılı İş 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 yasada öngörülen sürelerde, iş akdinin fesh edileceği bildirilerek iş arama izni şeklinde kullanılabilirliktedir.

### 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 49 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir. İcra takipleri dışında devam eden davalarla ilişkin mali tablolarda 5.507 TL karşılık ayrılmıştır.

#### b) Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği bulunmamaktadır.

### O-İç Kontrol ve Risk Yönetim Sistemleri

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

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

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

### P – 2021 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü:

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021 yılının üçüncü çeyrek döneminde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü. 2021 yılının ilk iki çeyreğindeki büyüme oranları sırasıyla %7,4 ve %22 olarak revize edildi. Revize %11,7 seviyesinde oldu. 2021 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla son bir yıllık GSYH büyüklüğü 6,5 Trilyon TL olurken aynı dönem büyüklük döviz bazında 795,2 Milyar ABD Doları düzeyinde hesaplanmıştır.

Son yıllardaki kademeli değer kaybı yaşayan Türk Lirasının (TL) Aralık 2021'deki düşüş ivmesi arttı. ABD Doları / TL kuru 2021 yılı sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %79,2 yükseldi. Buna karşılık “kur korumalı TL vadeli mevduat” başta olmak üzere TL mevduatını teşvik amaçlı farklı tedbirler açıkladı.

Aralık 2021'de TÜFE aylık bazda %13,58 artarken, yıllık bazda %36,08 oranıyla son 19 yılın en hızlı yükselişini gerçekleştirdi.

Para Politikası Kurulu, Aralık 2021 toplantısında politika faizini %14 seviyesine indirdi. Aralık ayında 100 baz puan indirilen faiz oranı böylece Eylül ayından başlayarak ardı ardına gerçekleşen dört toplantı sonunda toplam 500 baz puan düşmüş oldu. Yapılan açıklamada alınan kararların 2022 yılı ilk çeyrek döneminde yakından takip edileceği belirtildi<sup>1</sup>.

### Enflasyon Oranları

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 13,58 oranında artmış, yıllık enflasyon 14,77 puan yükselişle 2021 yılını yüzde 36,08 seviyesinde tamamlamıştır. Hizmet fiyatları Aralık ayında yüzde 5,27 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 5,45 puan artarak yüzde 22,33 olmuştur. Yıllık enflasyon, haberleşme hizmetlerinde gerilerken, lokanta ve otelde daha belirgin olmak üzere diğer alt gruplarda yükselmiştir. Lokanta-otel alt grubunda fiyatlar yüzde 9,81 oranında artarken, yıllık enflasyon 11,95 puan yükselişle yüzde 40,85 seviyesine ulaşmış ve hizmetler sektörü enflasyonunu yukarıya çekmeye devam etmiştir. Bu gelişmede, temel gıda fiyatlarındaki olumsuz görünümün etkisiyle yemek hizmetleri fiyatlarındaki yüksek artış (yüzde 10,16) dikkat çekmiş, konaklama hizmetleri fiyatlarında da yükselişlerin (yüzde 5,42) sürdüğü izlenmiştir. Ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar yüzde 5,78 oranında artarken, karayoluyla şehirlerarası ve havayolu ile yolcu taşımacılığı ücretlerindeki artışlar öne çıkmıştır. Diğer hizmetler fiyatlarındaki artışta ulaştırma sektörüyle bağlantılı sigorta fiyatlarının yanı sıra kura duyarlılığı yüksek olan bakım ve onarım kalemleri olumsuz ayrılmıştır. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle incelendiğinde kira enflasyonundaki yükseliş eğiliminin Aralık ayında da sürdüğü izlenmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık ayında 22,19 puanlık kayda değer bir artışla %40,55 seviyesine gelmiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon Türk lirasındaki gelişmelere bağlı olarak tüm alt gruplarda belirgin yükseliş göstermiş ve genele yayılan fiyat artışları kaydedilmiştir. Dayanıklı mal fiyatları bu dönemde aylık bazda yüzde 30,33 oranında artmış, bu yükselişi otomobil fiyatları

<sup>1</sup> Propin

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

(yüzde 42,38) sürüklerken, beyaz eşya (yüzde 22,61), diğer elektrikli ve elektriksiz aletler (yüzde 19,88) ve mobilya (yüzde 17,41) fiyatlarında da yüksek artışlar görülmüştür. Bu gelişmelerle, dayanıklı mal grubu yıllık enflasyonu yüzde 48,93'e ulaştırmıştır. Diğer temel mallardaki aylık fiyat artışları genele yayılmakla birlikte konutun bakımına yönelik malzemeler, kişisel bakım ürünleri, ev tekstili, temizlik malzemeleri, araç yedek parçaları, küçük ev aletleri gibi ürünler öne çıkmış, grup aylık enflasyonu yüzde 13,38 olmuştur. Aralık ayında sezon indirimlerinin başladığı giyim ve ayakkabı grubunda mevsimsel eğiliminin tersine aylık bazda fiyat artışı (yüzde 7,38) izlenmiş ve yıllık enflasyon yüzde 19,92'ye yükselmiştir.

Enerji fiyatları Aralık ayında yüzde 9,75 oranında artmıştır. Bu dönemde uluslararası enerji fiyatlarında düşüş görülmesine karşın, Türk lirasındaki gelişmelerle birlikte akaryakıt (yüzde 22,41), tüp gaz (yüzde 16,49) ve katı yakıt (yüzde 11,18) gruplarında yüksek aylık artışlar görülmüştür. Böylece, yıllık enerji enflasyonu Aralık ayında 10,79 puan yükselerek yüzde 42,93 olmuştur.

Kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 12,20 aylık bazda yüzde 1,11 artmıştır. Yurt içi üretici fiyatları Aralık ayında yüzde 19,08 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 25,27 yükselişle yüzde 79,89 olmuştur. Alt gruplar geneline yayılan yüksek fiyat artışlarında Türk lirasındaki değer kaybı, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir ve arz kısıtları belirleyici olmaya devam etmiştir. Bu dönemde petrol ve ana metal hariç imalat sanayi fiyatlarının eğilimi önemli ölçüde yükselmiştir<sup>2</sup>.

### Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan "Perakende Ciro Endeksi Aralık 2021" verilerine göre ciro endeksi Aralık 2021 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 80,2 oranında artarak 564 puana ulaştı.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Aralık 2021'de İstanbul'da 3.434 TL, Anadolu'da 1.873 TL olurken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2021'de 2.497 TL olarak gerçekleşti.

Teknoloji kategorisi metrekare verimliliği Aralık 2021'de geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 65,8'lik artış kaydetti.

Kasım ayı ile Aralık ayı karşılaştırıldığında enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde hipermarket kategorisinde yüzde 25,6, AVM'lerdeki diğer alanlar kategorisinde yüzde 22,9 yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 16,7, giyim kategorisinde yüzde 16,7, ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 11,3, teknoloji kategorisinde yüzde 6,2'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

2021 yılında toplam ziyaretçi sayısının 2020 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 8,9'luk bir artışla 61 puan olarak gerçekleştiği görülmektedir<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> TCMB, Aylık Fiyat Gelişmeleri

<sup>3</sup> AYD

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

### Konut Sektörü

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %113,7 artarak 226 bin 503 oldu. Konut satışlarında İstanbul 39 bin 26 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 21 bin 481 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 13 bin 386 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 44 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2021 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %108 artarak 76 bin 747 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2021 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %116,8 artış göstererek 149 bin 756 olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Aralık ayında bir önceki aya göre %1.61, geçen yılın aynı dönemine göre %5.54 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %115.10 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2021 Aralık ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.92 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %1.97 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %1.25 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %1.20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %9.51 oranında erime gözlenmiş olup satışı gerçekleştirilen markalı konutların %21.71'i bitmiş konut stoklarından, %78.29'u bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Reidin

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

### R - Şirket Portföyü

31.12.2021 itibarıyla şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

#### Sky City Ofis Projesi

Sycity, 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 Skycity 324 bağımsız bölüm, 33.000 m2 inşaat alanına sahip iki bloktan oluşmaktadır. Projenin ilk bölümü olan, 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 oluşan ilk bloğun inşaatı tamamlanmış olup %85 oranında satışı tamamlanmıştır. İkinci blok için planlama faaliyetleri devam etmektedir.

#### 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 Mart 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.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2021 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 128.481.000 TL'dir.

#### 6.Vakıf Han Binası

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmıştır. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m2 alana sahiptir.

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

## 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.

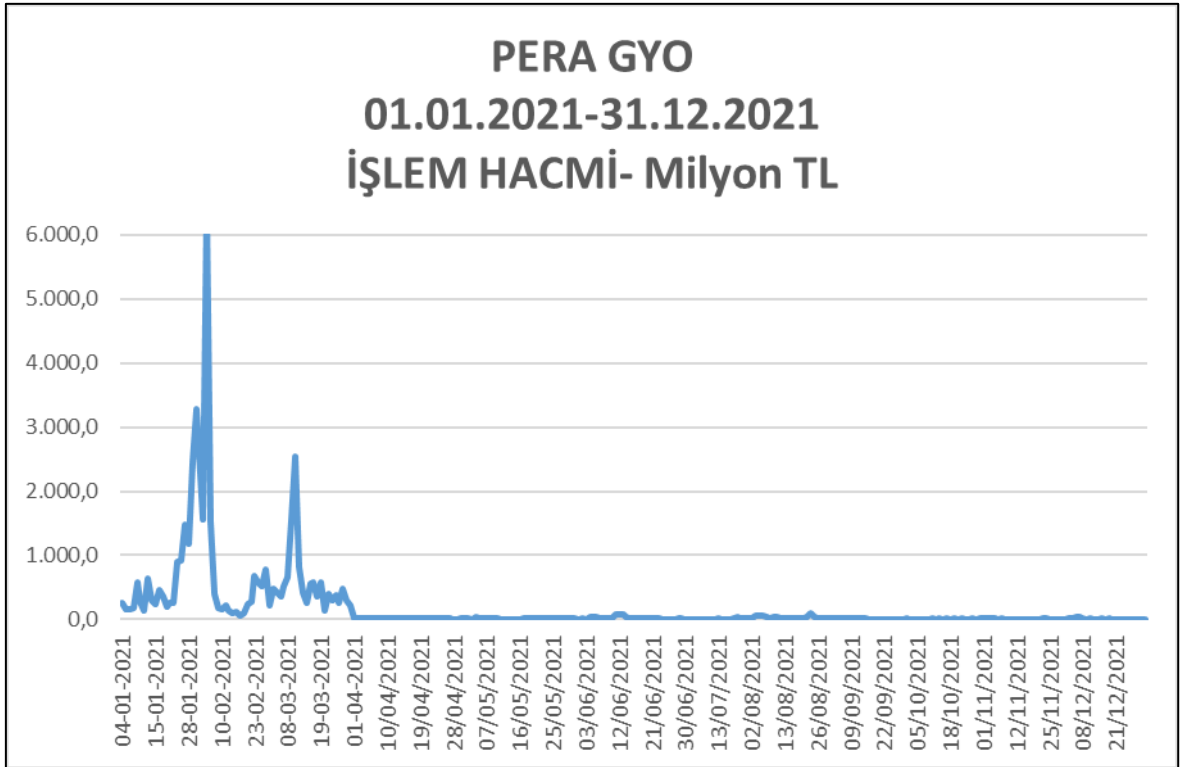
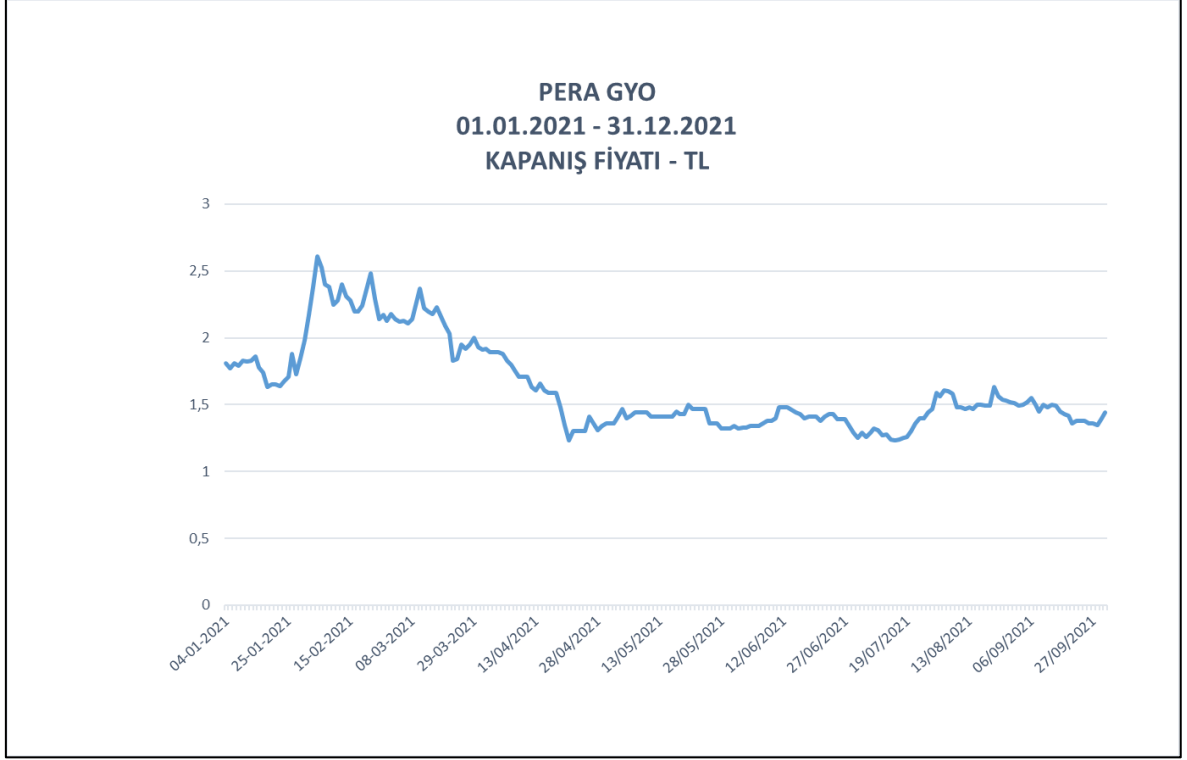
Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje 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 – 31.12.2021 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

**Finansal Durum Tablosu**

<b>VARLIKLAR</b>		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>13.370.066</b>	<b>14.244.661</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	766.364	690.837
Ticari alacaklar	5	1.411.088	1.466.764
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	95.232
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.411.088	1.371.532
Diğer alacaklar		29.025	31.386
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	29.025	31.386
Stoklar	9	10.843.605	11.712.448
Peşin ödenmiş giderler	15	267.826	311.509
Diğer dönen varlıklar	15	52.158	31.717
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>133.246.059</b>	<b>111.985.503</b>
Diğer Alacaklar	8	228.353	228.353
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	228.353	228.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	2.130.399	1.873.458
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	128.481.000	107.514.000
Peşin ödenmiş giderler	15	111.959	76.757
Diğer duran varlıklar	15	2.294.348	2.292.935
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>146.616.125</b>	<b>126.230.164</b>

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

**T – 31.12.2021 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

**Finansal Durum Tablosu**

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden geçmiş</b>	<b>denetimden geçmiş</b>
		<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.026.882</b>	<b>51.559.300</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	--	455.021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	--	5.127.186
Ticari borçlar	7	1.703.543	1.923.184
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	202.576	238.622
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.500.967	1.684.562
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	177.472	182.184
Diğer borçlar	3	535.458	43.218.030
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	461.283	43.049.402
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	74.175	168.628
Kısa vadeli karşılıklar	12	347.155	387.433
Ertelenmiş Gelirler	15	236.487	188.423
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	236.487	188.423
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	26.767	77.839
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>306.129</b>	<b>262.913</b>
Uzun vadeli karşılıklar	14	306.129	262.913
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	306.129	262.913
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>143.283.114</b>	<b>74.407.951</b>
Ödenmiş sermaye	16	142.560.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	16	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri	16	517.746	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar	16	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(269.819)	(133.382)
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>		(269.819)	(133.382)
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	16	(47.345.519)	(39.840.166)
Net dönem zararı		15.151.199	(7.505.353)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>146.616.125</b>	<b>126.230.164</b>

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

**T – 31.12.2021 Tarihi itibarıyla Finansal Tablolar**

**Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>			
Hasılat	17	3.734.489	8.784.481
Satışların maliyeti	17	(3.858.445)	(7.082.826)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>(123.956)</b>	<b>1.701.655</b>
Genel yönetim giderleri	18	(4.638.521)	(2.223.487)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	18	(83.678)	(167.353)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	21.215.283	1.378.224
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(332.915)	--
<b>FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>16.036.213</b>	<b>689.039</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları	5	(158.928)	(192.745)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zararlarından) paylar	11	256.941	(10.194)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)</b>		<b>16.134.226</b>	<b>486.100</b>
Finansman gelirleri	21	407.880	5.776
Finansman giderleri	22	(1.390.907)	(7.997.229)
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>15.151.199</b>	<b>(7.505.353)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>15.151.199</b>	<b>(7.505.353)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	24	<b>0,115</b>	<b>(0,084)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	24	<b>0,115</b>	<b>(0,084)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>(136.437)</b>	<b>(56.117)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	14	(136.437)	(56.117)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>15.014.762</b>	<b>(7.561.470)</b>

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

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI

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

2021 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/1006165> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1006167> adreslerinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim Bilgileri" başlığı altında yer almaktadır.

### SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ

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 planlamaktayız. Bununla birlikte Yıllık Faaliyet raporunda şirketimiz Kurumsal Yönetim faaliyetleri kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetlere yer vermiştir. Şirketimizin faaliyetleri yönünden çevre mevzuatına herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır ve şirketimiz bu konuda herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamıştır.

Şirketimizin 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 yenilebilir 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 (EÇBS)'ne 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.