



01.01.2023 – 31.03.2023

**YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM
FAALİYET RAPORU**

A. Genel Bilgiler

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.

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.

Merkez Adresi:	Gülbahar Mahallesi Büyükdere Caddesi Bengün Plaza Blok No:107 İç Kapı No:9 Şişli/İSTANBUL*
Telefon No:	(212) 266 00 33
Faks No:	(212) 243 81 78
İnternet Adresi:	www.peragyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@peragyo.com.tr

Şirket'in kuruluşu, 21.01.1992 tarih ve 282974/230556 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup 24.01.1992 tarih ve 2952 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirketin Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı 28.12.2004 tarihinde Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş ve tescil edilmiş olup, bu değişiklik 6210 sayılı ve 31.12.2004 Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket'in Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olması ve Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2006 tarihli izni ile kabul edilmiş ve 06.09.2006 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket 11.09.2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

*Merkez adres değişikliğine ilişkin gelişmelere Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri bölümünde yer verilmiştir.

Şirket Portföyü

31.03.2023 itibarıyla şirket 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 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 %93 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.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin şirketimiz portföyünde yer alan Sümerpark AVM ve Skycity için hazırladığı 30.12.2022 tarihli değerlendirme raporu 30.12.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
183 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	564.795.000,-TL	666.458.100,-TL
183 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	660.845.000,-TL	779.797.100,-TL

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.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin şirketimizin iştiraki olan Maya Turizm Ltd.'in portföyünde yer alan gayrimenkul için hazırladığı 30.12.2022 tarihli değerlendirme raporu 30.12.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Mülkiyeti Maya Turizm Ltd. Şti.'ye Ait 4 Adet Parselin Tam Mülkiyeti İle Kira Sözleşmesine Konu 11 Adet Parselin Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkının (Kalan Kullanım Hakkının) Toplam Pazar/Devir Değeri	60.016.000,-TL	70.818.880,-TL

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 700.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye : 142.560.000 TL

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Nominal değer	%	Nominal değer	%
Merill Lynch International	--	--	7.145.816	5,01%
Servet ÇETİNKAYA	7.509.429	5,27%	--	--
Salih YÜKSEL	7.184.606	5,04%	--	--
Diğer (halka açık)	127.865.965	89,69%	135.414.184	94,99%
Ödenmiş Sermaye	142.560.000	100	142.560.000	100
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	145.041.981		145.041.981	

Dönem içerisinde şirketin sermaye ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmamıştır.

Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında Şirket Esas Sözleşmesi'nin "MERKEZ VE ŞUBELER" başlıklı 3. maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve Ticaret Bakanlığı'nın onayından geçmiş olan aşağıdaki şekliyle tadili hususu onaylanmıştır. Yapılan değişiklikler 17.04.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 17.04.2023 tarihli ve 10813 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

ESKİ ŞEKİL	YENİ ŞEKİL
<p>MERKEZ VE ŞUBELER</p> <p>MADDE 3.</p> <p>Şirketin merkezi İstanbul / Beyoğlu ndadır. Adresi Rıhtım Caddesi, No.51, Karaköy, Beyoğlu İSTANBUL dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca ilgili Bakanlığa ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili Bakanlığa bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p>	<p>MERKEZ VE ŞUBELER</p> <p>MADDE 3.</p> <p>Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Residence 17. Kat Daire: 1704 Çankaya Ankara'dir. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca ilgili Bakanlığa ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili Bakanlığa bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p>

Şirket üst yönetimi ve personel sayısı

Yönetim Kurulu'nun 31.01.2023 tarihli kararıyla; Şirketimiz Genel Müdür Vekili olarak görev yapmakta olan Berati Usta'nın Genel Müdürlük görevine asaleten atanmasına karar verilmiştir.

Şirket üst düzey yöneticilerinden imza yetkisine sahip olanların yetkileri Şirket imza sirkülerinde gösterilmiştir. 1 Ocak 2023 - 31 Mart 2023 dönemi itibarıyla Şirket'in ortalama 13 çalışanı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu:

29.07.2022 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; 3 yıl süre ile; Ekrem Korkmaz, Erdin Özel, Halil Ürün, Sami Duman ve Murat Taşyürek'in yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 28.03.2023 tarihli kararına istinaden; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Murat Taşyürek'in Yönetim Kurulu üyeliğinden istifasının kabulüne ve Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi hükümleri uyarınca ilk Genel Kurul'un onayına sunmak kaydıyla Alpaslan Tolga Gürses'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmesine karar verilmiştir. İlgili yönetim kurulu değişikliği 30.03.2023 tarihli genel kurulda onaylanmıştır. 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen genel kurulda Yönetim Kurulu Üyesi Halil Ürün'ün yerine, Halil Ürün'den kalan görev süresini tamamlamak üzere Birtan Gülererli'nin seçilmesi onaylanmıştır.

Adı ve Soyadı

Görevi

Ekrem Korkmaz	Yönetim Kurulu Başkanı
Erdin Özel	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Birtan Gülererli	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Duman	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Alpaslan Tolga Gürses	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Yönetim Kurulu'nun 30.03.2023 tarihli kararıyla; Şirketimizin 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında yeni seçilen yönetim kurulu üyeliklerine istinaden; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca; Yönetim Kurulu Üyeleri Sami Duman ve Alpaslan Tolga Gürses'in iştirakleri ile Denetimden Sorumlu Komite'nin teşkiline ve Sami Duman'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak tayinine karar verilmiştir.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Sami Duman	Başkan
Alpaslan Tolga Gürses	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Yönetim Kurulu'nun 30.03.2023 tarihli kararıyla; Şirketimizin 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında yeni seçilen yönetim kurulu üyeliklerine istinaden; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca; Yönetim Kurulu Üyeleri Sami Duman ve Alpaslan Tolga Gürses'in iştirakleri ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin teşkiline ve Alpaslan Tolga Gürses'in Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı olarak tayinine karar verilmiştir.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Alpaslan Tolga Gürses	Başkan
Sami Duman	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu'nun 30.03.2023 tarihli kararıyla; Şirketimizin 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında yeni seçilen yönetim kurulu üyeliklerine istinaden; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca; Yönetim Kurulu üyeleri Sami Duman, Birtan Gülererli ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Eser Taşcı'nın iştirakleri ile Kurumsal Yönetim Komitesi'nin teşkiline ve Sami Duman'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak tayinine ve Yönetim Kurulu yapılanmasının gerekleri dikkate alınarak, ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamasına ve bu komitelerin görevlerinin de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Sami Duman	Başkan
Birtan Gülererli	Üye
Eser Taşcı	Üye

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

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 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Maaş	673.403	170.392
Huzur Hakkı	333.842	128.731
Toplam	1.007.245	299.123

Şirket'in 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen 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.

C. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler

2023 Yılı'nın İlk Çeyreğindeki Gelişmeler

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Ataması

Şirketimiz 03.01.2023 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; 3 Ocak 2023 tarihi itibarıyla Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri bölüm yöneticisi olarak Eser Taşçı'nın atanmasına karar verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2022 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında; satım işlemlerimizin toplamı 4.846.176 TL+KDV, kiralama işlemlerimizin toplamı 94.068 TL+ KDV olarak gerçekleşmiştir.

Değerleme Şirketi Seçimi

Yönetim Kurulu'nun 31.01.2023 tarihli kararıyla; Şirketimiz portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık hakkında 2023 yılı için değerlendirme hizmeti almak üzere Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin, ayrıca Şirketimiz portföyüne 2023 yılı içinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek diğer varlıklar hakkında değerlendirme hizmeti almak üzere Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ile Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.

Güneş enerjisi santrali kurulum ve işletme sözleşmesinin feshedilmesi

Şirketimiz ile Tres Enerji Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. ("Tres Enerji") arasında 06.07.2022 tarihinde imzalanmış ve aynı tarihli duyurumuzla KAP'ta kamuya duyurulmuş olan, Şirketimize ait, Denizli'de bulunan Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin ("AVM") çatısına AVM'nin öz tüketimine yönelik olarak güneş enerjisi santrali kurulum ve işletmesine ilişkin sözleşme, 07.02.2023 tarihi itibarıyla Tres Enerji'nin anlaşmada yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle feshedilmiştir.

Güneş enerjisi santrali (GES) kurulum ve işletme sözleşmesi imzalanması

Şirketimiz ile Humartaş Enerji Taahhüt Anonim Şirketi (Humartaş Enerji) arasında 24.03.2023 tarihinde Denizli'de sahibi olduğumuz Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin (AVM) enerji ihtiyacına yönelik olarak bir güneş enerjisi santrali (GES) kurulum ve işletme sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme kapsamında GES'in, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği hükümlerine göre gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır. Humartaş Enerji tarafından tamamı şirketimizin sahipliğinde olacak şekilde yatırımı planlanan GES, 3069 kWp kapasite ile AVM'nin çatısına kurulacaktır.

Sözleşme kapsamında Humartaş Enerji'ye yapılması gereken ödeme 3.200.000 USD (KDV Dahil)' dir. Humartaş Enerji 2 yıl süresince santralin işletmesini ücretsiz olarak yapacaktır.

GES projemiz finansal kiralama yöntemi ile finanse edilecek olup Ziraat Katılım Bankası ile yapılmış olan tamamı Türk Lirası cinsinden leasing sözleşmesi ile ödenecektir. İlgili Leasing sözleşmesi 6 Ay geri ödemesiz dönem ve devamında ise 30 ay vade ile toplamda eşit ödemeli 36 Aylık bir süreyi kapsamaktadır. Leasing sözleşmesi Türk Lirası cinsinden olup şirketin bu işlemlerden kaynaklı döviz riski olmayacaktır.

Şirketimizin sürdürülebilirlik anlayışı kapsamında gerçekleştirilecek olan ve AVM'nin elektrik giderlerinde tasarruf sağlaması planlanan bu yatırımın, Şirket'imizin faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.

Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.02.2023 tarihli kararıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 Geri Alınan Paylar Tebliği ve 14.02.2023 tarihli 9/177 sayılı ilke kararı ile yapmış olduğu duyuru çerçevesinde verilen izne istinaden;

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

Yıl içerisinde gerçekleştirilen olağan/olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.03.2023 günü saat 10:00'da Avantgarde Otel/Levent Büyükdere Cad.No:161 Şişli İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurulu 17.04.2023 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.

D. Finansal Durum

Şirketin faaliyet gösterdiği sektör

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, dünyadaki ve Türkiye'deki bazı olumsuz ekonomik gelişmelere, enflasyon, faiz ve kurdaki dalgalanmalara ve ekonomide yaşanan bazı belirsizliklere rağmen 2023 yılının ilk çeyreğinde yeniden yapılanma çalışmalarına devam etmektedir.

**31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
		2023	2022
DÖNEN VARLIKLAR		15.798.901	18.430.059
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.208.284	1.481.752
Finansal yatırımlar	4	--	2.000.232
Ticari alacaklar		2.952.647	3.940.355
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.952.647	3.940.355
Diğer alacaklar		86.724	100.875
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	86.724	100.875
Stoklar	9	9.075.371	9.075.371
Peşin ödenmiş giderler	15	384.667	49.581
Diğer dönen varlıklar	15	2.091.208	1.781.893
DURAN VARLIKLAR		613.057.571	559.335.815
Diğer Alacaklar	8	468.045	456.544
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		181.484	169.982
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	286.562	286.562
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	2.303.377	2.303.377
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	556.045.000	556.045.000
Maddi duran varlıklar		51.562	54.137
Maddi olmayan duran varlıklar		52.949.270	
Peşin ödenmiş giderler	15	476.756	476.756
TOPLAM VARLIKLAR		628.856.472	577.765.874

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31 Mart	31 Aralık
		2023	2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.316.333	6.131.931
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.631.533	1.908.631
Ticari borçlar	7	5.023.759	3.548.755
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	5.023.759	3.548.755
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		176.673	170.211
Diğer borçlar		378.257	53.097
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	378.257	53.097
Kısa vadeli karşılıklar	14	796.014	425.812
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	17	--	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	310.098	25.425
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		51.997.124	4.214.456
Uzun vadeli borçlanmalar		51.456.512	3.800.245
Uzun vadeli karşılıklar		540.612	414.211
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		540.612	414.211
ÖZKAYNAKLAR		563.543.016	567.419.487
Ödenmiş sermaye	19	142.560.000	142.560.000
Sermaye düzeltme farkları	19	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		517.746	517.746
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar		29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(385.076)	(351.118)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>		(385.076)	(351.118)
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	18	392.023.352	(32.194.320)
Net Dönem Karı (Zararı)		(3.842.513)	424.217.672
TOPLAM KAYNAKLAR		628.856.472	577.765.874

Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak 2023- 31 Mart 2023	1 Ocak 2022- 31 Mart 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	17	1.382.350	2.793.250
Satışların maliyeti	17	(2.210.997)	(2.549.762)
BRÜT KAR		(828.648)	243.488
Genel yönetim giderleri	18	(2.721.955)	(1.531.445)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		--	(40.792)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	32.898	153
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(40.871)	(1)
FAALİYET KARI		(3.558.576)	(1.328.597)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	11	172.979	76.624
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(3.385.597)	(1.251.973)
Finansman gelirleri	21	157.365	5.952
Finansman giderleri	22	(614.281)	(28.582)
VERGİ ÖNCESİ KARI		(3.842.513)	(1.274.603)
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	-
DÖNEM KARI		(3.842.513)	(1.274.603)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(33.958)	(98.278)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)		(33.958)	(98.278)
Pay başına kazanç/(kayıp)	24	(0,027)	(0,009)
Sulandırılmış pay başına kayıp	24	(0,027)	(0,009)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(3.876.471)	(1.372.881)

Kar payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Şirketimizin kar dağıtım politikası sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Yönetim Kurulu'nun 2022 dönemi faaliyetleri çerçevesinde kar payı dağıtılmasını gerektirecek bir durum oluşmamış olması nedeni ile kar payı dağıtılmamasına ilişkin önerisi, Şirketimizin 30.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurulunda oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırım ve teşviklere ilişkin bilgiler

1 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 döneminde yatırım harcaması yapılmamıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla alınmış yatırım teşvik belgesi bulunmamaktadır.

E. Diğer Hususlar

İpotek tesis edilmesi

Yönetim Kurulu'nun 4 Nisan 2023 tarihli kararıyla; Şirketimizin Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den kullanacağı finansmanların teminatı kapsamında, Şirketimiz portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin üzerine 600.000.000 TL (Altı yüz milyon) tutarında Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.

Sat ve Geri Kirala İşlemi

Yönetim Kurulu'nun 13 Nisan 2023 tarihli kararına istinaden; Şirketimizin portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin renovasyonu (yenileme) için gereken finansmanın sağlanması amacıyla, Şirket çıkarlarını korumak için varlıkların satış yöntemi yerine, "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemi ile finansman sağlanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada, 1 Parselde bulunan natamam C-Blok'un 97.800.000 TL bedelle "Sat ve Geri Kirala" (Sell and Leaseback) yöntemiyle satılması ve vade sonunda geri alınması için şirketimiz ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında "Sat ve Geri" Kirala işlemi gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin çıkarları çerçevesinde Yönetim Kurulu Başkanı Ekrem Korkmaz ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Erdin Özel Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 200.000.000 TL tutarında şahsi kefalet vermişlerdir.

Gayrimenkul, devir işleminin tamamlanmasını müteakip (48 ay) portföye yeniden dahil edileceğinden, bu işlemin normal bir Maddi Duran Varlık Satışı gibi değil de bir finansman işlemi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sat ve Geri Kirala (Sell and Leaseback) işlemi nedeniyle; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)" dahilinde; Ayrılma Hakkı Doğurmeyen Haller başlıklı 12/f maddesinde "işleme konu varlığın Finansal Kiralama yoluyla hemen geri alınması durumları amacıyla yapılan mal varlığı devir işlemleri" şeklinde ifade edildiği üzere Ayrılma Hakkı doğmamaktadır. Konu hakkında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında ortaklarımıza detaylı bilgi verilecek olup işlemin şirketimiz faaliyetlerine ve gelirlerimize olumsuz etkisi olmayacaktır.

AVM Renovasyon Sözleşmesi

Şirketimiz ve DAB Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında Şirketimizin portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin renovasyonu için 26.04.2023 tarihinde 44.810.565 TL + KDV tutarında sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu renovasyonun altı ay içinde tamamlanması hedeflenmekte olup bu yatırımın Şirketimizin faaliyet karı ve net karı üzerinde olumlu yönde etki göstermesi beklenmektedir.

Payların Geri Alınmasına İlişkin Bildirim

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.02.2023 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım işlemleri kapsamında; 02.05.2023 tarihi itibarıyla geri alınan payların toplam nominal değeri 3.142.677 TL olup bu payların sermayeye oranı %2,204'e ulaşmıştır.