



**01.01.2023 – 30.09.2023**

**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:	Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı no:77 Next Level Plaza Çankaya Ankara*
Telefon No:	(312) 985 05 33
Faks No:	(312) 285 03 97
İnternet Adresi:	www.peragyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@peragyo.com.tr

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

\*Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 17.07.2023 tarihli kararıyla; Şirket merkez adresinin "Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Residence 17. Kat Daire: 1704 Çankaya Ankara" adresinden "Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı N77 Next Level Plaza Çankaya Ankara" adresine taşınmasına karar verilmiştir. Adres değişikliği tescil edilmiş olup 20.07.2023 tarih ve 10875 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

## Şirket Portföyü

30.09.2023 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>183 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri</b>	<b>564.795.000,-TL</b>	<b>666.458.100,-TL</b>
<b>183 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri</b>	<b>660.845.000,-TL</b>	<b>779.797.100,-TL</b>

### 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 Gazetesinde 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
<b>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</b>	<b>60.016.000,-TL</b>	<b>70.818.880,-TL</b>

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

Dönem içerisinde şirketin sermaye ve ortaklık yapısı meydana gelen değişiklikler tabloda gösterilmiştir.

#### 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 şekilde 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><b>MERKEZ VE ŞUBELER</b></p> <p><b>MADDE 3.</b></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><b>MERKEZ VE ŞUBELER</b></p> <p><b>MADDE 3.</b></p> <p>Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi <b>Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Next Level Residence 17. Kat Daire: 1704 Çankaya Ankara'dır</b>. 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. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 17.07.2023 tarihli kararıyla; Şirketimiz Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmekte olan Hürü TAT'ın yerine Ebru GÜRLEK'in Muhasebe ve Finans Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 17.07.2023 tarihli kararıyla; Şirketimiz Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmekte olan Hürü TAT'ın yerine Ebru GÜRLEK'in Muhasebe ve Finans Müdürü olarak atanmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 21.09.2023 tarihli kararıyla; 21.09.2023 tarihinden geçerli olmak üzere, Şirket Genel Müdürü Berati Usta'nın istifasının kabulüne, yerine Ebru Gürlek'in Genel Müdür olarak atanmasına karar verilmiştir.

Şirket üst düzey yöneticilerinden imza yetkisine sahip olanların yetkileri Şirket imza sirkülerinde gösterilmiştir. 1 Ocak 2023 - 30 Eylül 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.

<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
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 iştirakları ile Denetimden Sorumlu Komite'nin teşkiline ve Sami Duman'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak tayinine karar verilmiştir.

#### **Komite Üyeleri**

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**

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**

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. 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap döneminde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Maaş	1.162.520	371.185
Huzur Hakkı	1.066.775	521.998
Toplam	<b>2.229.295</b>	<b>893.183</b>

## C. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler

### 2023 Yılı'nın İlk 9 Ayındaki 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 Taşcı'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.

#### 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 Doğurmayan Haller başlıklı 12/f maddesinde "işleme konu varlığın Finansal Kiralama yoluyla hemen geri alınması durumları amacıyla yapılan mal varlığı devir işlemleri" şeklinde ifade edildiği üzere Ayrılma Hakkı doğmamaktadır. Konu hakkında yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında ortaklarımıza detaylı bilgi verilecek olup işlemin 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



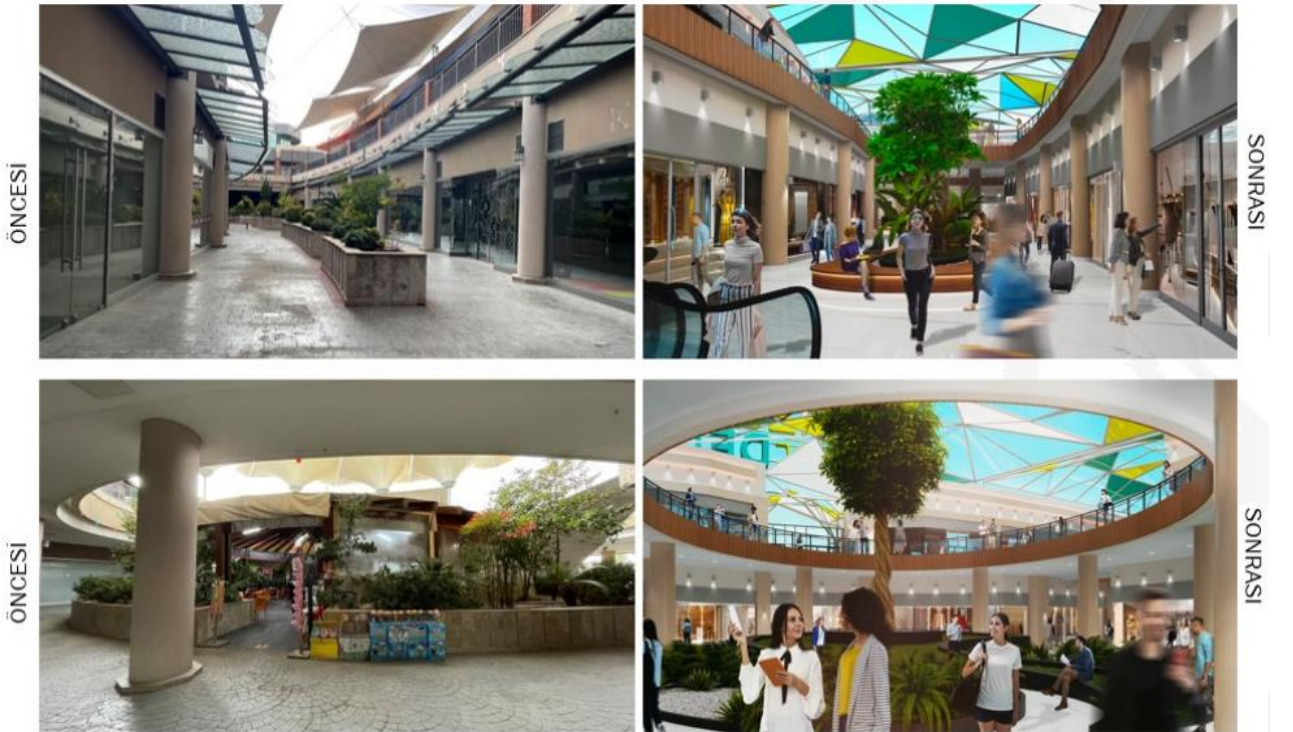
yönde etki göstermesi beklenmektedir.

#### Marka Karmasına Göre Belirlenen Kategori Dağılımı;

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

Bu dönemde toplamda 15,800 m2 alan için 37 adet marka ile görüşme yapılmıştır. Görüşme yapılan markalar arasında 1 spor salonu, 1 spor anchor markası, 2 teknoloji markası, 3 erkek giyim, 4 kadın giyim, 1 çocuk giyim, 2 unisex giyim markası, 1 departman mağaza, 2 anchor giyim markası, 9 restaurant, 10 fast food, 1 performans merkezi operatörü ile görüşme yapılmış ve 24'üyle prensip anlaşması yapılmıştır.

AVM'nin renovasyonu kapsamında 3 boyutlu Önceki-Sonraki durumunu gösteren görseller aşağıdadır.



ÖNCESİ



SONRASI

ÖNCESİ



SONRASI

ÖNCESİ



SONRASI

ÖNCESİ



SONRASI

#### İyi Niyet ve İş Birliği Sözleşmesi İmzalanması

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 24.08.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden; 05.06.2023 tarihinde, Şirketimiz ile Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Katar, Kuveyt ve Umman'da faaliyet gösteren yatırım fonlarının ülkemizdeki temsilciliğini yapmakta olan ve Körfez menşeli fonların ülkemizdeki yatırım süreçlerinin planlamasını yürüten Hashim Group bünyesindeki gayrimenkul yatırım şirketi Property Expo Gayrimenkul Danışmanlık Tic. A.Ş. arasında, Şirketimizin portföyünde bulunan gayrimenkuller için Körfez bölgesindeki yatırımcılara yönelik olarak her türlü iş geliştirme ve Türkiye'de geliştirilecek her türlü yeni gayrimenkul projesinde Şirketimiz ve Körfez menşeli yatırım fonları arasında aracılık edilmesi hususunda, altı ay süreli bağlayıcı olmayan iyi niyet ve iş birliği sözleşmesi imzalanmıştır.

#### **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 alımının 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 yapılabilecek sürenin azami 6 (altı) ay olarak belirlenmesine,
- 5) Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirmesi için Genel Müdür Sayın Berati Usta'nın yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.02.2023 tarihli kararı ile başlatılan pay geri alım işlemleri sürenin dolması nedeniyle 21.08.2023 tarihinde sonlandırılmıştır. Geri alınan payların toplam nominal değeri 3.590.529 TL olup, bu payların sermayeye oranı %2,519'a ulaşmıştır.

#### **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 ekonomik gelişmeleri yakından izleyerek faaliyetlerine devam etmektedir.

**30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla**  
**Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

<b>VARLIKLAR</b>		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>
	<b>Notlar</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>64.367.453</b>	<b>18.430.059</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.269.077	1.481.752
Finansal yatırımlar	4	-	2.000.232
Ticari alacaklar		2.593.952	3.940.355
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.593.952	3.940.355
Diğer alacaklar		404.271	100.875
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	404.271	100.875
Stoklar	9	8.514.816	9.075.371
Peşin ödenmiş giderler	15	445.343	49.581
Diğer dönen varlıklar	15	47.139.994	1.781.893
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>736.163.521</b>	<b>559.335.815</b>
Diğer Alacaklar	8	610.811	456.544
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		183.224	169.982
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	427.587	286.562
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	11	2.802.596	2.303.377
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	556.045.000	556.045.000
Maddi duran varlıklar	11	11.948.338	54.137
Maddi olmayan duran varlıklar	12	164.280.020	-
Peşin ödenmiş giderler	15	476.756	476.756
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>800.530.974</b>	<b>577.765.874</b>

**30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla**  
**Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

<b>KAYNAKLAR</b>	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş
		30 Eylül	31 Aralık
		2023	2022
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>6.865.953</b>	<b>6.131.931</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.003.701	1.908.631
Ticari borçlar	7	3.019.479	3.548.755
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	-	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.019.479	3.548.755
Diğer borçlar		792.034	148.847
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	-	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	792.034	148.847
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1.050.739	997.771
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>150.852.229</b>	<b>4.214.455</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	149.253.512	3.800.245
Uzun vadeli karşılıklar		1.598.718	414.211
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.598.718	414.211
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>642.812.791</b>	<b>567.419.487</b>
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
Hisse Senedi İptal Karları		(24.995.402)	-
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		(178.139)	(351.118)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>	16	(178.139)	(351.118)
Geçmemiş Yıllar Karları (Zararları)	18	391.259.792	(32.194.320)
Net Dönem Karı (Zararı)		100.979.288	423.866.550
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>800.530.974</b>	<b>577.765.872</b>

**30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla**  
**Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2023- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2022- 30 Eylül 2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>			
Hasılat	17	5.839.584	7.361.447
Satışların maliyeti	17	(3.344.160)	(6.057.154)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>2.495.424</b>	<b>1.304.293</b>
Genel yönetim giderleri	18	(11.655.989)	(4.439.728)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		-	(54.400)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	112.120.596	421.954
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(1.903.053)	(58.458)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>101.056.979</b>	<b>(2.826.339)</b>
<b>TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri</b>	5	--	(284.872)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarından paylar	11	--	235.381
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>101.056.979</b>	<b>(2.875.830)</b>
Finansman gelirleri	21	1.150.619	152.077
Finansman giderleri	22	(1.228.311)	(129.002)
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>100.979.288</b>	<b>(2.852.755)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>100.979.288</b>	<b>(2.852.755)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>(178.139)</b>	<b>(173.765)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
<b>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</b>		<b>(178.139)</b>	<b>(173.765)</b>
<b>Pay başına kayıp</b>		<b>0,71</b>	<b>(0,020)</b>
<b>Sulandırılmış pay başına kayıp</b>		<b>0,71</b>	<b>(0,020)</b>

## **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 – 30 Eylül 2023 döneminde 186.951.852,46 TL yatırım harcaması yapılmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla alınmış yatırım teşvik belgesi bulunmamaktadır.

## **E. Diğer Hususlar**

### **GYO Statüsünden Çıkış**

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 10.10.2023 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında; şirketimizin yıllardır süren kronik problemleri, mevcut piyasa koşulları ve şirketin yeniden yapılanması kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünden çıkışı ve yatırım holding şeklinde tekrardan yapılanmasının tüm paydaşlar ve çıkar grupları için gerekli olduğu ve bu kapsamda;

1) Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 44. madde hükmü gereğince Şirketin GYO statüsünden çıkması amacıyla Sermaye Piyasası Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimiz esas sözleşmesinin 1., 2., 5. ve 7. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine, GYO'lara ilişkin 6., 9., 10. ve 11. maddelerinin yürürlükten kaldırılmasına,

2) Şirketimizin kronik yönetim boşluğu bulunması ve yeniden yapılanma kapsamında uzun dönemli bir planlama yapılmasının gerekliliği yanında yatırımcıların hak ve menfaatleri gözetilerek; Şirket çıkarılmış sermayesinde bir değişim olmadan, Şirketimiz yönetim kontrolünü elinde bulunduran Ekrem KORKMAZ ve Erdin ÖZEL'in ayrı ayrı sahip oldukları 280.000 (İki Yüz Seksen Bin) Adet, mevcut GYO statüsündeki imtiyazsız payın, borsada işlem görmeyen nama yazılı imtiyazlı (A) grubu paya dönüşmesi amacıyla Şirketimiz esas sözleşmesinin 8., 12 ve 14. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine ve esas sözleşmeye 38. maddenin eklenmesine,

3) Şirketimiz esas sözleşmesinin mevzuata uyumu amacıyla 6., 9., 10. ve 11. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine, Şirketimiz tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin olarak esas sözleşmeye 39. maddenin eklenmesine,

4) Şirketin GYO statüsünden çıkması ve esas sözleşmesinde imtiyazlı pay oluşturulması nedeniyle Şirketimiz esas sözleşmesinde öngörülen değişikliklerin; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 44. maddesi hükmünün pay alım zorunluluğu doğurması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 4. maddesi hükmü önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilmesi nedeniyle, işbu yönetim kurulu kararının kamuya açıklanma tarihinde pay sahibi olup, genel kurul toplantısına katılarak ve olumsuz oy kullanmak suretiyle muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcilerinin paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olduklarına,

5) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.3) "Ayrılma Hakkı kullanım fiyatı" başlıklı 14. maddesinde yer alan, "aynı genel kurul toplantısında birden fazla önemli nitelikteki işlemin görülecek olması durumunda pay sahibine ödenecek ayrılma hakkı bedeli, pay sahibinin ayrılma hakkına sahip olduğu tüm önemli nitelikteki işlemler kapsamında, her bir işlem için hak kazanılan pay tutarları da dikkate alınarak, en yüksek fiyattan başlanarak hesaplanır." hükmü gereğince,

genel kurulda görülecek iki adet önemli nitelikte işlem kapsamında, verilecek olan en yüksek fiyattan bir adet pay alım teklinin, yeterli olması konusunda Kurul'dan uygunluk alınmasına,

6) Ortaklıktan ayrılma hakkının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliğinin (II-23.3) 14. maddesi hükmü çerçevesinde, her biri 1,00 Kuruş nominal değerli pay başına, iş bu kararın kamuya açıklama tarihi itibarıyla, bu tarihten önceki son altı aylık dönem içinde borsada oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan 8,10 TL olarak kullanılmasına,

7) Ayrılma hakkı bedelinin, yönetim kontrolünü elinde bulunduran Erdin ÖZEL ve Ekrem KORKMAZ tarafından karşılanmasına,

8) Bu çerçevede yapılacak başvurular neticesinde, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı gerekli izinlerini muhtevi esas sözleşme değişikliklerinin yapılacak olan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına,

9) Değiştirilen, yürürlükten kaldırılan ve eklenen esas sözleşme hükümlerine ilişkin olarak Kurul'a izin başvurusunda bulunulmasına ve

10) İşbu karar kapsamında yapılacak her türlü iş ve işlemin ifası için Şirket Yönetiminin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

GYO'dan Yatırım Holding'e dönüşüm amacıyla SPK'ya 11.10.2023 tarihinde yaptığımız başvurumuza istinaden 18.10.2023 tarihinde şirketimize ulaşan SPK yazısı ile; eksik evraklar nedeni ile başvurumuzun işleminden kaldırıldığı, evrakların tamamlanıp yeniden hazırlanarak tekrardan başvuru yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Şirketimiz tarafından ilgili başvurumuza istinaden eksik evraklar tamamlanarak, 23.10.2023 tarihinde SPK'ya yeniden başvuruda bulunulmuş olup konuyla ilgili gelişmeler mevzuata uygun olarak yatırımcılarımızla paylaşılacaktır.

#### **İpotek Değişikliği**

Şirketimizin 04.04.2023 tarihinde duyurmuş olduğu, Şirketimiz portföyünde bulunan Sümerpark AVM'nin üzerine 600.000.000 TL (Altı yüz milyon) tutarında Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine tesis edilmiş olan ipotek 16.10.2023 tarihinde fek edilmiş olup yerine portföyümüzde bulunan Skycity 2-4-5-6-8-24 numaralı altı adet bağımsız bölüm üzerine 44.300.000 TL (Kırk dört milyon üç yüz bin) tutarında Ziraat Katılım Bankası lehine ipotek tesis edilmiştir.