



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2017 – 31.03.2017

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

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

B – İlke & Hedefler:

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

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

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

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

28.04.2016 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bensel, Serdar Kırmaz M. Kerem Eser, Oğuz Satıcı ve Faruk Rüyal Ergül'ün yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bensel:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü 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 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

Serdar Kırmaz:

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

Mehmet Kerem Eser:

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

Oğuz Satıcı:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı; Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine tekstil sektöründe faaliyet gösteren aile şirketine 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 İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyesi ve Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır. Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Faruk Rüyal Ergül:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Faruk Rüyal Ergül; 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünden Lisans diplomasını almıştır. Master ve Doktora çalışmalarını New York Üniversitesi Tandon School of Engineering'de sırasıyla 1968 ve 1971 yıllarında tamamlamıştır. 1973 yılında ODTÜ Elektrik ve Elektronik Mühendisliği Bölümünde öğretim üyesi olarak göreve başlamış, aynı üniversitede sırasıyla Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak 2008 yılına kadar çalışmıştır. 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

D - Şirket Profili:

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

E - Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu:

Şirketimiz; menfaat sahiplerini ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu hissedarları ile gerçekleştirmeyi hedefler. Bu doğrultuda tüm hissedarların eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi hedeflenmektedir. Şirketimize ait "Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları" internet sitemiz www.peragyo.com 'da yayınlanmaktadır.

F – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2015 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

G – Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Nitelik ve Tutarı

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

H– Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 31 Mart 2017 itibarıyla 21'dir. (31 Aralık 2016: 23)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I – 2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 2,46 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,69 puan yükselerek yüzde 9,22 olmuştur.

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 2,46 oranında artmış ve yıllık tüketici enflasyonu 0,69 puan yükselerek yüzde 9,22 olmuştur

Ocak ayında hizmet fiyatları yüzde 1,49 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,16 puan yükselerek yüzde 8,27 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma grubunda yükselmiş, diğer hizmetler grubunda ise bir miktar düşüş kaydetmiştir. Kira, lokanta otel ve haberleşme gruplarında ise yıllık enflasyon nispeten yatay seyretmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,41 puan artarak yüzde 7,18 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim ve ayakkabı grubunda azalırken dayanıklı mallarda yatay seyretmiş, diğer temel mallarda ise artmıştır.

Enerji fiyatları, Türk lirasında gözlenen değer kaybının etkisiyle grup geneline yayılan fiyat artışları sonucunda Ocak ayında yüzde 3,53 oranında artmıştır. Akaryakıt fiyatları bu dönemde yüzde 5,43 oranında yükselmiş ve grup yıllık enflasyonu yüzde 28,39'a ulaşmıştır.

Ocak ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,38 aylık bazda yüzde 0,84 artmıştır.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,81 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,91 puan yükselerek yüzde 10,13 olmuştur. Bu dönemde, gıda yıllık enflasyonundaki yükseliş sürmüştür; başta temel mal ve enerji grupları olmak üzere genele yayılan döviz kuru etkileri gözlenmiştir. Geçici vergi indirimlerine karşın, Türk lirasındaki birikimli değer kaybının etkisiyle temel mal enflasyonunda kaydedilen belirgin artış sonucunda çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonu ve ana eğilimi yükselmiştir.

Şubat ayında hizmet fiyatları yüzde 0,68 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,10 puan yükselerek yüzde 8,37 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma ve haberleşme grubunda yükselirken diğer alt gruplarda nispeten yatay seyretmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Şubat ayında 1,65 puan artarak yüzde 8,83 olmuştur. Bu dönemde, alt gruplar genelinde Türk lirasındaki değer kaybının etkileri izlenmiştir. Giyim fiyatlarında Şubat ayı indirimi tarihsel ortalamaların belirgin olarak altında kalmıştır.

Enerji fiyatları Şubat ayında grup geneline yayılan fiyat artışları sonucunda yüzde 1,52 oranında artmıştır. Enerji fiyatları Şubat ayında grup geneline yayılan fiyat artışları sonucunda yüzde 1,52 oranında artmıştır.

Şubat ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,40 aylık bazda yüzde 0,55 artmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I – 2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 1,02 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,16 puan yükselerek yüzde 11,29 olmuştur. Bu dönemde, Mart ayı Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti'nde belirtildiği üzere, gıda yıllık enflasyonu bir önceki yıldaki düşük bazın da etkisiyle tüketici enflasyonundaki yükselişin temel belirleyicisi olmuştur.

Mart ayında hizmet fiyatları yüzde 0,63 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,27 puan yükselerek yüzde 8,64 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma ve diğer hizmetler gruplarında yükselirken kalan gruplarda yatay seyretmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Mart ayında 1,63 puan artarak yüzde 10,46'ya ulaşmıştır. Bu dönemde alt gruplar genelinde Türk lirasındaki değer kaybının gecikmeli etkileri sürmüştür. Giyim ve ayakkabı fiyatlarında Mart ayında tarihsel ortalamaların belirgin olarak üzerinde bir fiyat artışı gerçekleşmiştir.

Enerji fiyatları Mart ayında yüzde 0,95 oranında azalmıştır.

Aralık ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,48 , yıllık bazda yüzde 9,40 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Ocak-Şubat-Mart dönemi Fiyat Gelişmeleri 2017)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Şubat 2017” verilerine göre ciro endeksi 2017 yılının 2017 Şubat döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 3,4 oranında artış kaydederek 184 puana ulaştı.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Şubat 2017'de İstanbul'da 794 TL, Anadolu'da 639 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Şubat 2017'de 701 TL'ye ulaştı. Kategoriler bazında en yüksek ciro artış, Şubat ayında yine ayakkabı-çanta kategorisinde yaşandı ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 14'lük artış kaydetti. Geçtiğimiz yılın Şubat ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki Diğer* alanlar kategori cirosunda yüzde 6, giyim kategori cirosunda yüzde 4, yiyecek kategori cirosunda yüzde 2 artış gösterirken teknoloji kategori cirosunda yüzde 4, hipermarket kategori cirosunda ise yüzde 5 düşüş yaşandı. (*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Şubat 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,7'lik bir düşüş yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I –2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:**Konut Sektörü**

Mart ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.16 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.93 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.11 oranında artmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.04 oranı ile Çankırı'dır.

Mart ayında Zonguldak'ta metrekare başına konut kira değerleri %2.00 oranında artmış ve Zonguldak kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van'dır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0.23 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.36 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %73.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %33'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %67'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

31.03.2017 itibariyle şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Evleri ve Sky City Ofis Projesi

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

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan Sümerpark Evleri konut projesinin 154 konuttan oluşan ilk iki blok inşaatının tamamlanmasının ardından bu defa 77 konuttan oluşan 3.bloğun inşaatına başlanmıştır. Mayıs 2015 itibariyle inşaat tamamlanmıştır ve daireler sahiplerine teslim edilmektedir.

Denizli Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan SkyCity Ofis projesinin ilk bölümü, 15.351 metrekare satılabilir alan ve 149 ofisten oluşmaktadır. Ocak 2015`de inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin kaba inşaat işleri tamamlanmıştır. İnce inşaat işleri için sözleşme Dab Mühendislik firması ile 11.10.2016 tarihinde imzalanmıştır. Projenin 2017`in ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü**Sümerpark AVM**

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

Sümerpark AVM'nin 10 Mart 2011 tarihinde halka açılışı yapılmıştır. AVM, 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza, anchor mağazalar, food – court ve çocuk oyun alanları ile birlikte toplam 35.500 m2 kiralanabilir alana sahiptir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2016 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri 159.978.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 35.736.000 TL olarak tespit edilmiştir

6.Vakıf Han Binası

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

2007 yılında yapılan yönetim kurulu toplantısında; VI. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılacağı ve kira geliri sağlayacağı için Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip kira sözleşmesinin Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den devralınmasına karar verilmiştir. Binanın Vakıflar'dan kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesi 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut alt kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2016 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 2.860.000 TL olarak belirlenmiştir.

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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü**Şirket İştirakleri****Maya Turizm Ltd**

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.

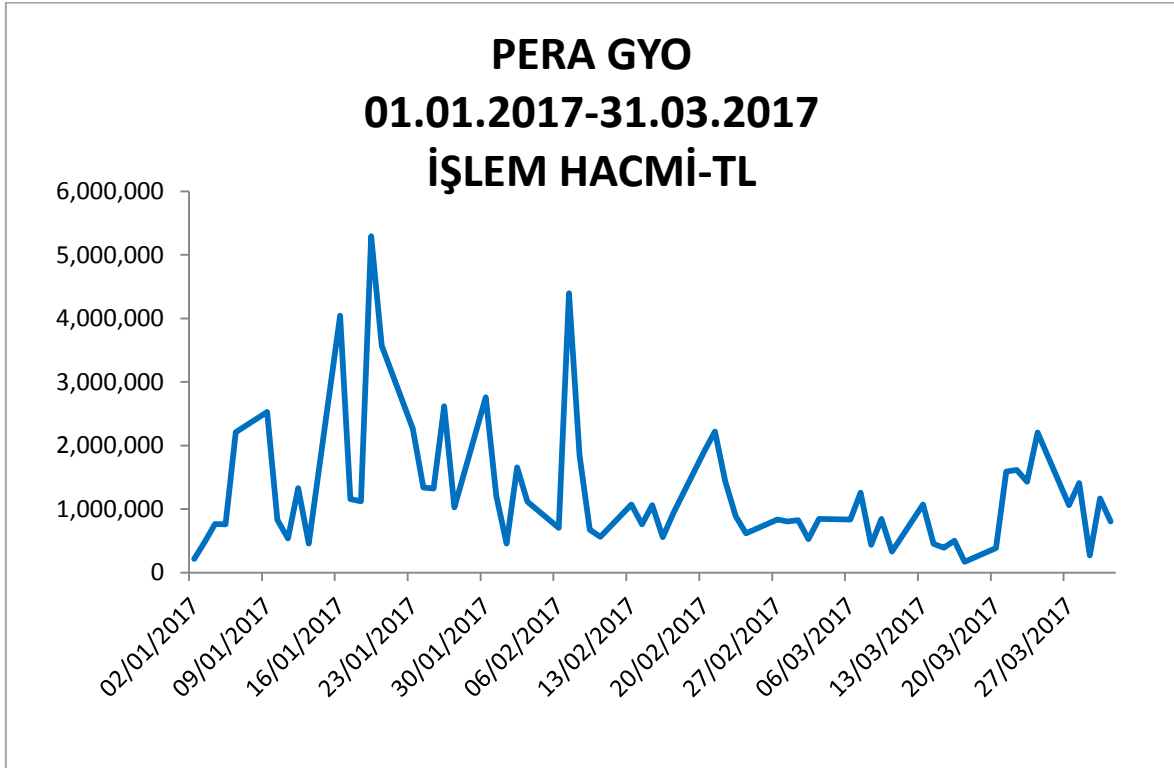
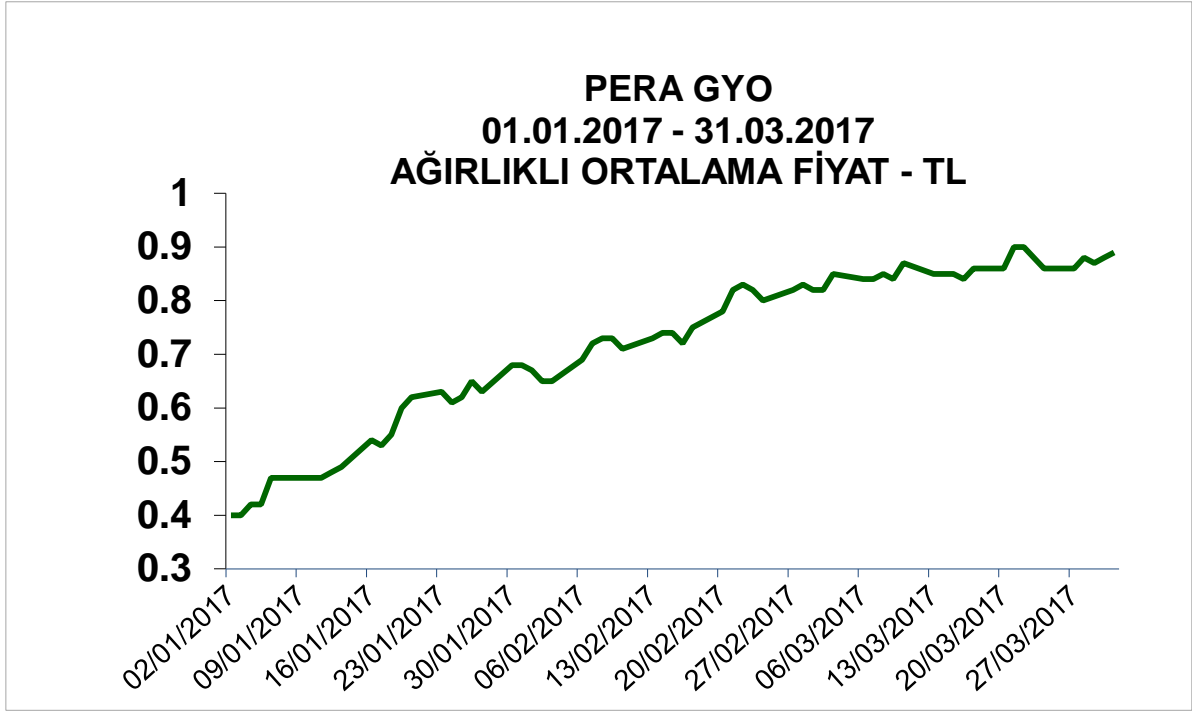
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

KKTC'de bulunan turizm arsasının; 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parselleri Maya Turizm Ltd. Şirketi adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin yüzölçümü 13,215.30 m2.dir. Ayrıca, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1, 88/2 (Sahil) ve 88/2 (Kara) numaralı parseller 16.03.2007 tarih ve 2/UT, 2370-393; 2/UH, 2370-393 Dosya Numaraları ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Başkanlığından kiralanmış olup, yine hali hazırda üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. KKTC'den kiralanmış olan bu parselleri yüzölçümü toplamı 264,975.60 m2.dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

L – 31.03.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR	37.320.989	33.338.745
Nakit ve nakit benzerleri	3.260.956	4.063.424
Ticari alacaklar	2.202.223	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>100.674</i>	<i>63.869</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>2.101.549</i>	<i>1.632.927</i>
Diğer alacaklar	12.624	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>12.624</i>	<i>12.726</i>
Stoklar	30.133.223	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	333.193	353.422
Diğer dönen varlıklar	1.378.770	949.539
DURAN VARLIKLAR	172.682.173	173.457.528
Diğer Alacaklar	3.614.412	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>3.510.205</i>	<i>3.394.093</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>104.207</i>	<i>104.207</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.498.805	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	48.738	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	550.599	607.327
Peşin ödenmiş giderler	2.035.323	2.776.415
Diğer duran varlıklar	3.956.296	3.981.411
TOPLAM VARLIKLAR	210.003.162	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

KAYNAKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	29.389.071	30.968.147
Kısa vadeli borçlanmalar	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	15.801.519	12.662.295
Ticari borçlar	2.070.308	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	848.195	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.222.113	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	148.350	109.689
Diğer borçlar	4.387	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	47.453	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.317.054	9.904.160
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	27.286.987	21.552.505
Uzun vadeli borçlanmalar	19.971.513	21.384.774
Diğer Borçlar	7.135.648	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7.135.648	--
Uzun vadeli karşılıklar	179.826	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	179.826	167.731
ÖZKAYNAKLAR	153.327.104	154.275.621
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler(İskontolar)	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	14.922	14.922
<i>Diğer Kazançlar/Kayıplar</i>	14.922	14.922
Geçmiş yıllar karları	32.373.847	34.127.188
Net dönem karı / (zararı)	(948.517)	(1.753.341)
TOPLAM KAYNAKLAR	210.003.162	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden	
	geçmemiş	
	2017	2016
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	1.662.831	1.758.776
Satışların maliyeti	(397.304)	(517.441)
BRÜT KAR	1.265.527	1.241.335
Genel yönetim giderleri	(645.786)	(545.919)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(35.200)	(19.414)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	--	55.184
FAALİYET KARI	584.541	731.186
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar	(62.960)	(72.059)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	521.581	659.127
Finansman gelirleri	89.894	89.142
Finansman giderleri	(1.559.992)	(1.216.068)
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	(948.517)	(467.799)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(948.517)	(467.799)
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,011)	(0,005)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	(0,011)	(0,005)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	--	(4.640)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	--	(4.640)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(948.517)	(472.439)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.03.2017 dönemi Faaliyet Raporu

N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.04.2016 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.