



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2017 – 30.06.2017

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

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

B – İlke & Hedefler:

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

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

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

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

11.05.2017 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.

01.01.2017-30.06.2017 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 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 Örne Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği 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 üyeliği bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 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. 2016 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 30 Haziran 2017 itibarıyla 21'dir. (31 Aralık 2016: 23)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

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

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 1,31 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,58 puan yükselerek yüzde 11,87 olmuştur.

Nisan ayında hizmet fiyatları yüzde 0,85 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,23 puan yükselerek yüzde 8,87 olmuştur. Bu gelişmede ulaştırma ve lokanta otel grupları öne çıkmıştır. Ulaştırma grubunda, havayolu yolcu taşımacılığı ücretlerine bağlı olarak bir önceki aya kıyasla belirgin bir fiyat artışı gözlenmiştir. Lokanta otel grubunda fiyatlar gıda enflasyonundaki görünümüne paralel olarak yemek hizmetleri öncülüğünde yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Nisan ayında 0,43 puan azalarak yüzde 10,02'ye gerilemiştir.

Enerji fiyatları Nisan ayında yüzde 0,64 oranında azalmıştır. Bu dönemde akaryakıt ve tüp gaz fiyatları sırasıyla yüzde 1,38 ve 4,18 oranında gerilemiştir. Diğer yandan, fiyatı belediyelerce belirlenen şebeke suyu fiyatlarındaki artış eğilimi devam etmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, enerji grubu yıllık enflasyonu 1,1 puan gerileyerek yüzde 11,09 olmuştur.

Nisan ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,05 aylık bazda yüzde 0,54 artmıştır.

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,45 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,15 puan azalarak yüzde 11,72 olmuştur. Bu dönemde gıda enflasyonundaki yukarı yönlü seyir devam etmiştir. Enerji enflasyonundaki düşüş Mayıs ayında da sürerken hizmet enflasyonunda yükseliş kaydedilmiştir.

Mayıs ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,93 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,19 puan yükselerek yüzde 9,06 olmuştur.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Mayıs ayında 0,31 puan azalarak yüzde 9,71'e gerilemiştir. Bu düşüşte giyim grubu etkili olurken giyim dışı gruplarda Türk lirasındaki birikimli değer kaybının gecikmeli etkileri hissedilmeye devam etmiştir.

Enerji fiyatları Mayıs ayında yüzde 1,07 oranında azalmıştır. Uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş ve Türk lirasındaki değer kazancına bağlı olarak bu dönemde akaryakıt ve tüp gaz fiyatları sırasıyla yüzde 2,89 ve 1,63 oranında gerilemiştir.

Mayıs ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,04 aylık bazda yüzde 0,76 artmıştır.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,27 oranında düşmüş ve yıllık enflasyon 0,82 puan azalarak yüzde 10,90 olmuştur. Bu dönemde, Aralık ayından bu yana yükselmekte olan gıda enflasyonunda taze meyve-sebze ürünlerine bağlı olarak düşüş kaydedilmiştir. Yıllık enflasyon enerji ve temel mal grubunda gerilerken hizmet grubunda sınırlı bir artış göstermiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

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

Haziran ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,53 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,12 puan yükselerek yüzde 9,18 olmuştur . Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma ve lokanta otel gruplarında yükselmiş, haberleşme ve kira gruplarında gerilemiş, diğer hizmetler grubunda ise yatay seyretmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Haziran ayında 0,51 puan azalarak yüzde 9,20'ye gerilemiştir.

Enerji fiyatları Haziran ayında yüzde 0,57 oranında azalmıştır (Tablo 1). Uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş ve Türk lirasının ABD dolarına karşı değer kazancına bağlı olarak bu dönemde akaryakıt ve tüp gaz fiyatları sırasıyla yüzde 1,54 ve yüzde 0,35 oranında gerilemiştir. Bu gelişmelerle birlikte, enerji grubu yıllık enflasyonu 1,15 puanlık düşüşle yüzde 7,56 olmuştur.

Haziran ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,62 , yıllık bazda yüzde 8,81 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Nisan-Mayıs-Haziran dönemi Fiyat Gelişmeleri 2017)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Mayıs 2017” verilerine göre ciro endeksi 2017 yılının 2017 Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %10,2 artış kaydederek 216 puana ulaştı. Ciro endeksi bir önceki aya göre de %3,8 oranında artış kaydetti.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Mayıs 2017’de İstanbul’da 959 TL, Anadolu’da 735 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2017’de 824 TL’ye ulaştı.

Kategoriler bazında en yüksek ciro artış, Mayıs ayında Ramazan başlamadan 15 gün önce yapılan toplu market alışverişleri sebebiyle hipermarket kategorisinde yaşandı. Hipermarket kategorisi geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 25,9’luk artış kaydederek liderliğini korudu. Geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki teknoloji kategori ciroları yüzde 15,4, ayakkabı kategori ciroları yüzde 12, diğer alanlar kategori ciroları yüzde 11,8, giyim kategori ciroları yüzde 10 ve yiyecek içecek kategori ciroları ise yüzde 7,1 artış gösterdi.

Mayıs 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,8’lik bir düşüş yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

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

Konut Sektörü

Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,79 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,13 oranında artış gerçekleşmiştir.

Haziran ayında Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,26 oranında artmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,97 oranı ile Şanlıurfa'dır.

Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,89 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,95 oranında artış gerçekleşmiştir.

Haziran ayında Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %2,42 oranında artmış ve Bursa kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1,17 oranı ile Erzincan'dır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0,29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2,82 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %75,20 oranında artış gerçekleşmiştir.

Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %37'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %63'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Haziran ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %6) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

30.06.2017 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 tamamlanmış ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

Denizli Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan Sky City Ofis projesinin ilk bölümü, 15.349 metrekare satılabilir alan ve 163 ofisten oluşmaktadır. Projenin %95'i tamamlanmış durumdadır.

Sümerpark AVM

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

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.

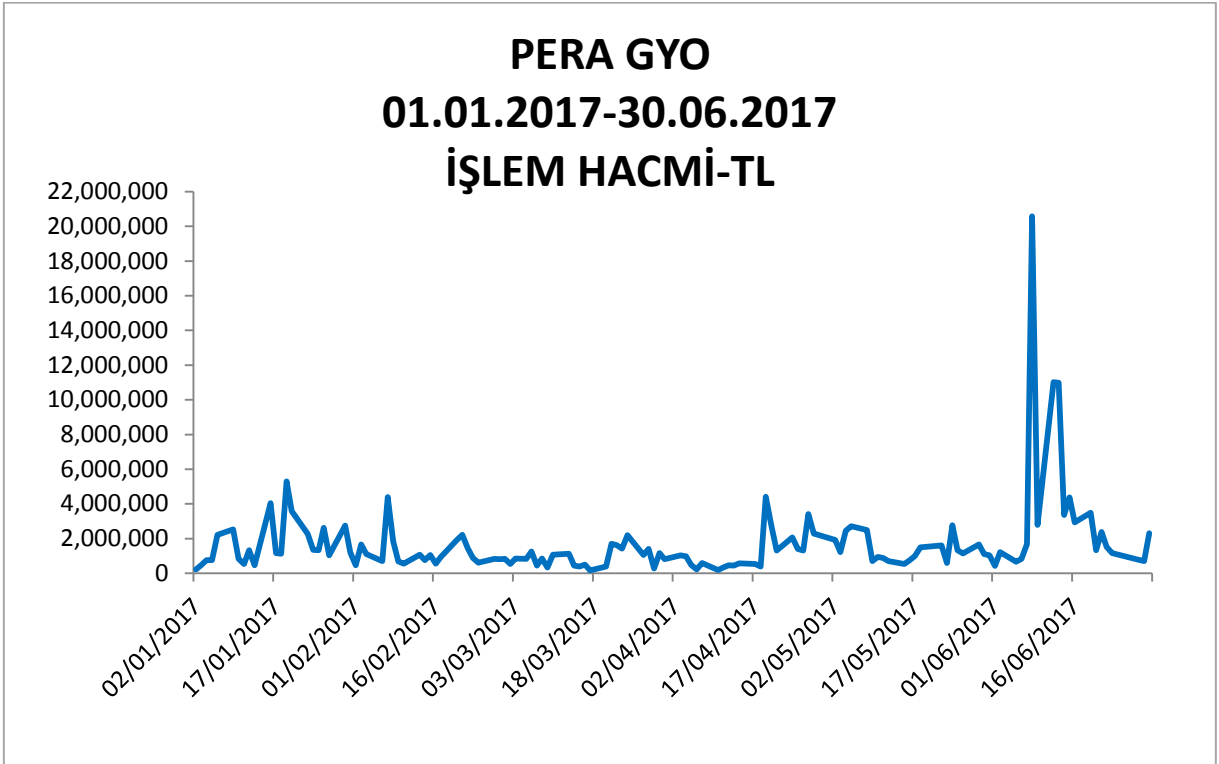
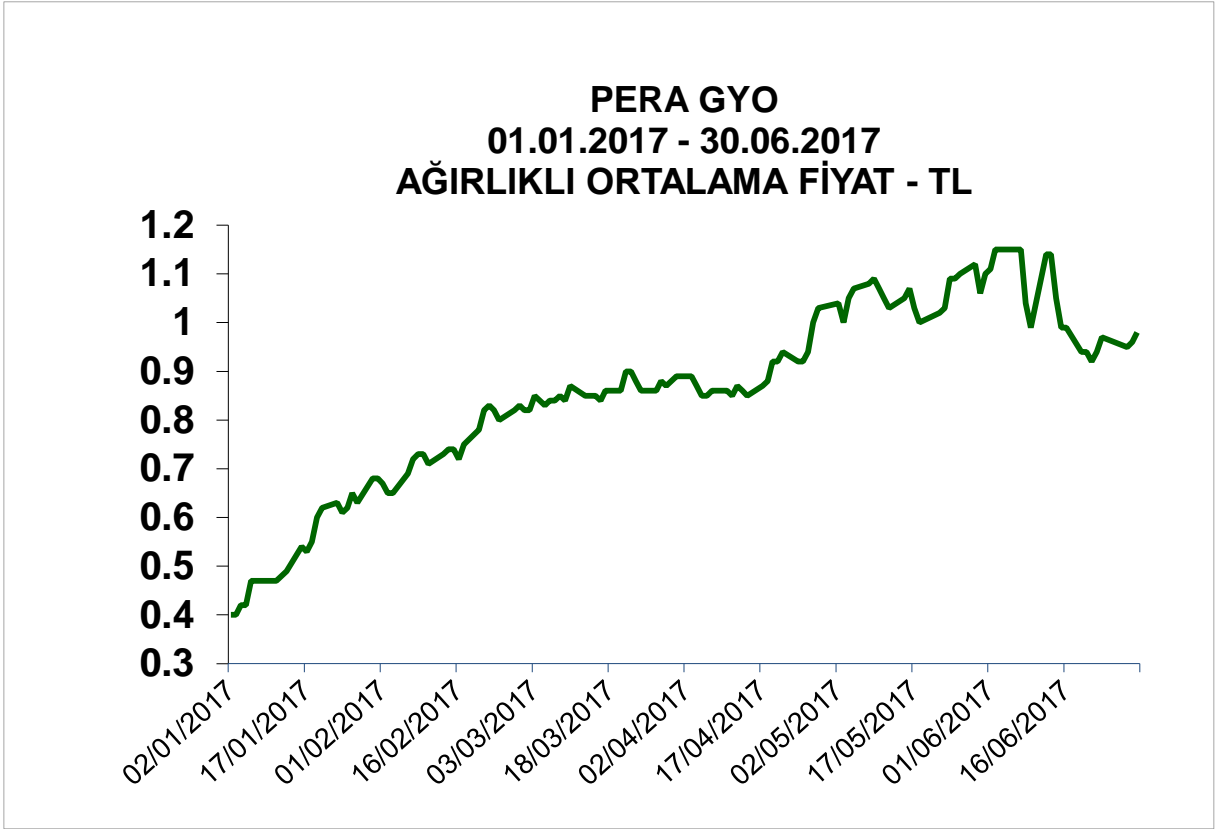
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

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.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

L – 30.06.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR	38.845.718	33.338.745
Nakit ve nakit benzerleri	2.167.469	4.063.424
Ticari alacaklar	1.607.788	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>125.674</i>	<i>63.869</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>1.482.114</i>	<i>1.632.927</i>
Diğer alacaklar	10.258	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>10.258</i>	<i>12.726</i>
Stoklar	34.566.925	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	218.005	353.422
Diğer dönen varlıklar	275.273	949.539
DURAN VARLIKLAR	172.513.295	173.457.528
Diğer Alacaklar	3.736.092	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>3.631.885</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	2.415.768	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	43.209	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	493.867	607.327
Peşin ödenmiş giderler	1.574.730	2.776.415
Diğer duran varlıklar	4.271.629	3.981.411
TOPLAM VARLIKLAR	211.359.013	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

KAYNAKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33.139.553	30.968.147
Kısa vadeli borçlanmalar	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	17.196.861	12.662.295
Ticari borçlar	1.736.228	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	779.556	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	956.672	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	163.691	109.689
Diğer borçlar	4.387	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	292.554	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	292.554	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13.745.832	9.904.160
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	26.136.674	21.552.505
Uzun vadeli borçlanmalar	17.899.484	21.384.774
Diğer borçlar	8.055.937	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8.055.937	--
Uzun vadeli karşılıklar	181.253	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	181.253	167.731
ÖZKAYNAKLAR	152.082.786	154.275.621
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler(iskontolar)	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	25.095	14.922
<i>Diğer kazançlar/kayıplar</i>	25.095	14.922
Geçmiş yıllar karları veya zararları	32.373.847	34.127.188
Net dönem karı veya zararı	(2.203.008)	(1.753.341)
TOPLAM KAYNAKLAR	211.359.013	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2016	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	3.239.652	1.576.821	3.742.000	1.983.229
Satışların maliyeti	(915.776)	(522.291)	(1.262.676)	(753.038)
BRÜT KAR (ZARAR)	2.323.876	1.054.530	2.479.32	1.230.19
Genel yönetim giderleri	(1.948.172)	(1.302.386)	(1.153.669)	(607.750)
Pazarlama giderleri	(63.426)	(24.407)	(51.871)	(24.654)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.525	7.525	55.184	--
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	319.803	(264.738)	1.328.973	597.787
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından)	(145.997)	(83.037)	(133.195)	(61.136)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	173.806	(347.775)	1.195.778	536.651
Finansman gelirleri	186.218	96.324	180.490	91.348
Finansman giderleri	(2.563.032)	(1.003.040)	(2.063.865)	(847.797)
VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(2.203.008)	(1.254.491)	(687.597)	(219.798)
Dönem vergi geliri (gideri)	--	--	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)	(2.203.008)	(1.254.491)	(687.597)	(219.798)
Pay başına kazanç (zarar)	(0,025)	(0,014)	(0,008)	(0,002)
Sulandırılmış pay başına kazanç (zarar)	(0,025)	(0,014)	(0,008)	(0,002)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	10.173	10.173	(2.701)	1.939
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	10.173	10.173	(2.701)	1.939
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(2.192.835)	(1.244.318)	(690.298)	(217.859)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.06.2017 dönemi Faaliyet Raporu

N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 11.05.2017 tarihinde, saat:14.00'de, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.