



**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**01.01.2018 – 30.09.2018**

**FAALİYET RAPORU**

**A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:**

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

**B – İlke & Hedefler:**

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

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

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

**C - Yönetim & Denetleme Kurulu:**

02.05.2018 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.

**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 Teksfil 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 İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği ve Türkiye İhracatçılar 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.

**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:	<a href="http://www.peragyo.com">www.peragyo.com</a>
Elektronik Posta Adresi	<a href="mailto:info@peragyo.com">info@peragyo.com</a>

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](http://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. 2017 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 Eylül 2018 itibarıyla 17'dir. (31 Aralık 2017: 19)

**I – 2018 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:**

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,55 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,46 puan yükselerek yüzde 15,85 olmuştur. Enflasyondaki yükselişe en belirgin katkı döviz kuru geçişkenliğinin yüksek olduğu temel mal grubundan gelmiştir.

Temmuz ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 1,33 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0,08 puan artarak yüzde 11,04 olmuştur. Bu artışta lokanta-otel, diğer hizmetler ve kira grupları belirleyici olurken, ulaştırma ve haberleşme grupları yıllık enflasyonunda düşüş izlenmiştir. Lokanta-otel grubunda yemek ve konaklama hizmetleri enflasyonu turizmdeki canlılığa da bağlı olarak artış eğilimini sürdürmüştür.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Temmuz ayında 1,03 puan yükselerek yüzde 19,58'e ulaşmıştır. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda yükselmiştir. Dayanıklı mal ve diğer temel mallar grubunda birikimli döviz kuru etkilerine bağlı olarak genele yayılan yüksek fiyat artışları devam etmiştir. Bu doğrultuda, dayanıklı tüketim mallarında mobilya, otomobil ve beyaz eşya grupları öne çıkmıştır.

Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 0,54 oranında artmıştır. Bu gelişmede, katı yakıt (yüzde 1,85), şebeke suyu (yüzde 1,47) ve doğalgaz fiyatları (yüzde 1,08) etkili olmuştur. Böylelikle, enerji grubu yıllık enflasyonu 0,50 puan artarak yüzde 17,49'a ulaşmıştır.

Temmuz ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,93 aylık bazda yüzde 1,17 artmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 2,30 oranında artmış ve yıllık enflasyon 2,05 puan yükselerek yüzde 17,90 olmuştur. Enflasyondaki artışın ana sürükleyicileri temel mal ve enerji fiyatları olmuştur. İthal içeriği yüksek temel mallarda yüksek oranlı fiyat artışları izlenmiştir.

Ağustos ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 1,46 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0,80 puan artarak yüzde 11,84 olmuştur. Yıllık enflasyon haberleşme, ulaştırma ve lokanta-otel hizmetlerinde daha belirgin olmak üzere tüm alt gruplarda artış kaydetmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ağustos ayında 3,6 puan yükselerek yüzde 23,18'e ulaşmıştır.

Enerji fiyatları Ağustos ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Enerji grubu yıllık enflasyonu 3,85 puan yükselerek yüzde 21,34'e ulaşmıştır.

Ağustos ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 10,23 aylık bazda yüzde 1,04 artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 6,30 oranında artmış ve yıllık enflasyon 6,62 puan yükselerek yüzde 24,52 olmuştur. Fiyat artışları alt gruplar geneline yayılmış, enflasyondaki yükselişin ana sürükleyicisi temel mal, gıda ve enerji grupları olmuştur.

Eylül ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 2,96 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 2,13 puan artarak yüzde 13,97 olmuştur.

**I – 2018 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:**

Enerji fiyatları Eylül ayında yüzde 6,05 oranında artmıştır. Akaryakıt fiyatları Ağustos ayında yapılan ÖTV düzenlemesinin sarkan etkilerine bağlı olarak yüzde 5,59 oranında yükselirken, elektrik ve doğalgazda yapılan ayarlamaların yanı sıra katı yakıt fiyatlarında da yüksek bir artış izlenmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, enerji grubu yıllık enflasyonu 5,69 puan artarak yüzde 27,03 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 10,03 aylık bazda yüzde 0,9 artmıştır

(Kaynak: TCMB, Temmuz-Ağustos-Eylül dönemi Fiyat Gelişmeleri 2018)

**Perakende Piyasası**

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Ağustos 2018” verilerine göre ciro endeksi 2018 yılının Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % üzde 30,2 artarak, 319 puana ulaştı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2018’de İstanbul’da 1.430 TL, Anadolu’da 1.072 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2018’de 1.215 TL’ye ulaştı.

Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış teknoloji kategorisinde yaşandı. Teknoloji kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 42’lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,7, diğer\* alanlar kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,7, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 31,6, ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 19,4 ve yiyecek içecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 16,6 artış gösterdi.

Ağustos 2018 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 1,9’luk bir azalış yaşandığı gözlemlendi. Ağustos 2018 verileri bir önceki ay ile karşılaştırıldığında ise ziyaret sayısı endeksinde yüzde 4’lük bir artış yaşandığı ortaya çıktı.

(Kaynak: AYD)

**I –2018 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:****Konut Sektörü**

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0.07 oranında azalış, geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.08 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında Zonguldak'ta metrekare başına konut satış fiyatları %1,32 oranında artmış ve Zonguldak fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,75 ile Adana'dır.

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,04 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,39 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %1,29 oranında artmış ve Antalya kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Artvin'de metrekare başına konut kira değerleri %2,58 oranında azalmış ve Artvin kiraların en çok azaldığı şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,05 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3,05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %82,40 oranında artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %35'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %11) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Yabancı yatırımcıların tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

**J - Şirket Portföyü**

30.09.2018 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 3 bloğunun inşaatı tamamlanmış ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan Sky City Ofis projesinin ilk bölümü, 15.255 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. Proje 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 35.245 m2 kiralanabilir alana sahiptir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri 109.622.100 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 5 Ocak 2018 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 2.250.000 TL olarak belirlenmiştir.



**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.

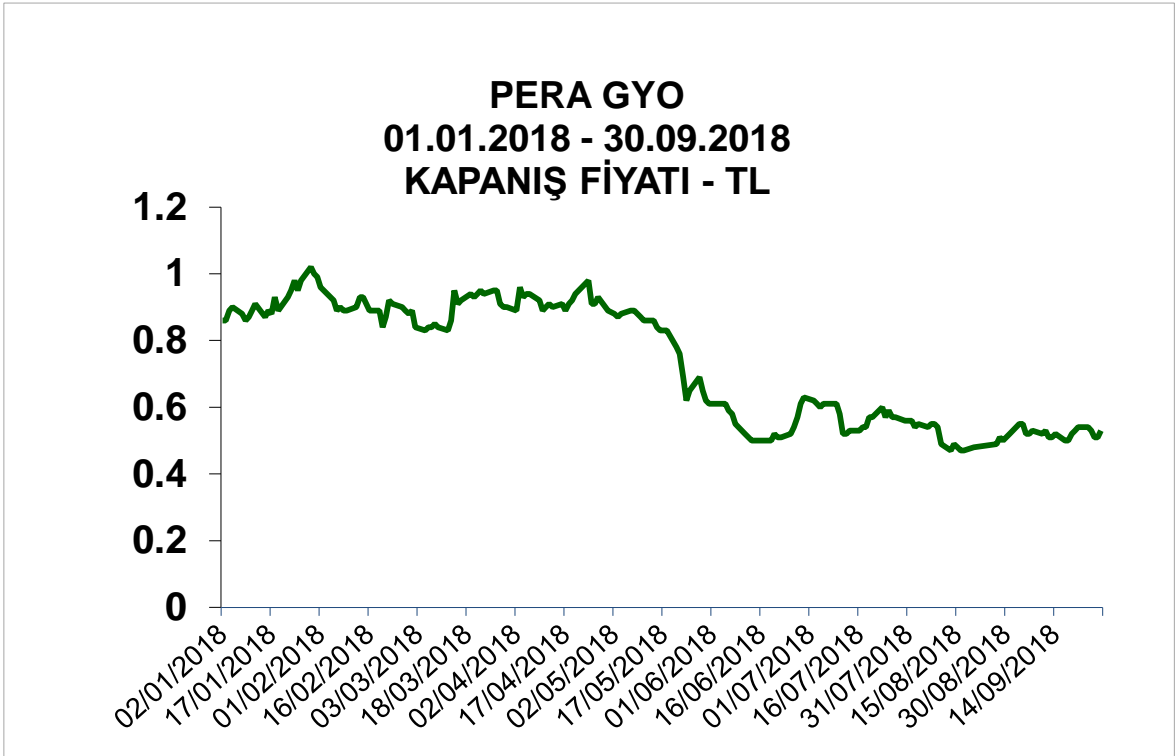
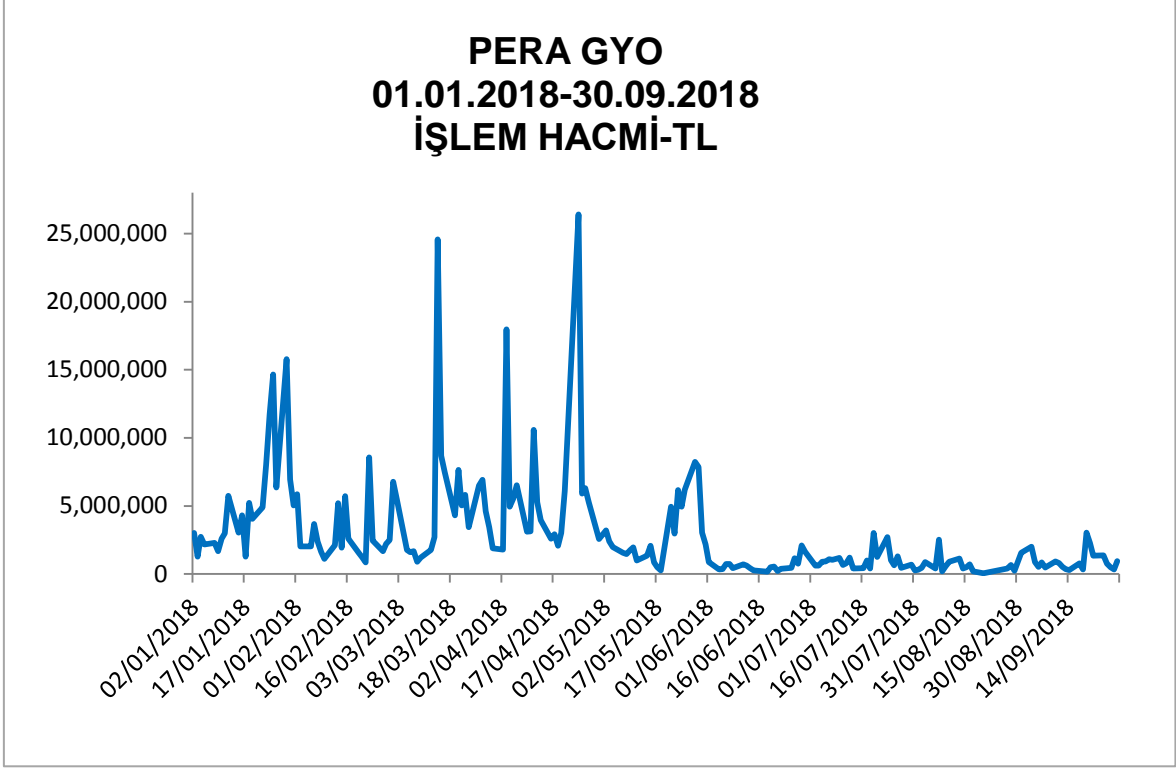
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır. Arazi, KKTC İç İşleri 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.

**K - Hisse Senedi Performansı**



**Finansal Durum Tablosu**

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>36.621.187</b>	<b>44.893.341</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.354.761	1.238.368
Ticari alacaklar	5.102.540	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	148.438	60.590
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4.954.102	1.514.310
Diğer alacaklar	4.578.912	17.490
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4.409.268	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	169.644	17.490
Stoklar	25.004.801	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	261.157	299.937
Diğer dönen varlıklar	319.016	488.322
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>114.376.312</b>	<b>121.195.012</b>
Diğer Alacaklar	229.601	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	--	3.884.085
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	229.601	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.195.729	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	109.622.100	109.622.100
Maddi duran varlıklar	25.292	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	212.038	383.332
Peşin ödenmiş giderler	170.074	692.466
Diğer duran varlıklar	1.921.478	4.112.094
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>150.997.499</b>	<b>166.088.353</b>

**Finansal Durum Tablosu**

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>16.591.473</b>	<b>47.620.293</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9.869.207	17.080.994
Ticari borçlar	2.381.165	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	787.876	223.913
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.593.289	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	216.112	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	340.735	290.847
Ertelenmiş Gelirler	3.770.151	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	--	10.297.010
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3.770.151	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14.103	8.607
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>37.554.203</b>	<b>19.237.386</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	8.329.018	11.967.108
Diğer borçlar	29.016.888	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	29.016.888	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	208.297	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	208.297	200.402
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>96.851.823</b>	<b>99.230.674</b>
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	(22.340)	18.856
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	(22.340)	18.856
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem karı veya zararı	(2.337.655)	(55.048.881)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>150.997.499</b>	<b>166.088.353</b>

**L – 30.09.2018 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>				
Hasılat	23.442.048	2.486.536	4.965.103	1.725.451
Satışların maliyeti	(18.251.405)	(2.006.596)	(1.499.727)	(430.986)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>5.190.643</b>	<b>479.940</b>	<b>3.465.376</b>	<b>1.294.465</b>
Genel yönetim giderleri	(2.192.318)	(674.139)	(2.046.220)	(581.768)
Pazarlama giderleri	(119.930)	(85.421)	(107.626)	(44.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	155.956	7.428	11.031	3.506
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>3.034.351</b>	<b>(272.192)</b>	<b>1.322.561</b>	<b>672.003</b>
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	(428.044)	(93.420)	(330.755)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(115.479)	(10.378)	(219.438)	(73.441)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>2.490.828</b>	<b>(375.990)</b>	<b>772.368</b>	<b>598.562</b>
Finansman gelirleri	414.981	209.569	284.631	98.413
Finansman giderleri	(5.243.464)	(2.323.671)	(3.652.537)	(1.089.505)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>(2.337.655)</b>	<b>(2.490.092)</b>	<b>(2.595.538)</b>	<b>(392.530)</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	--	--	--	--
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>(2.337.655)</b>	<b>(2.490.092)</b>	<b>(2.595.538)</b>	<b>(392.530)</b>
Pay başına kazanç/(zarar)	<b>(0,026)</b>	<b>(0,028)</b>	<b>(0,029)</b>	<b>(0,004)</b>
Sulandırılmış pay başına kazanç/(zarar)	<b>(0,026)</b>	<b>(0,028)</b>	<b>(0,029)</b>	<b>(0,004)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>(41.196)</b>	<b>(6.068)</b>	<b>7.102</b>	<b>(3.071)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	(41.196)	(6.068)	7.102	(3.071)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>(2.378.851)</b>	<b>(2.496.160)</b>	<b>(2.588.436)</b>	<b>(395.601)</b>

**N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 02.05.2018 tarihinde, saat:14.00'de, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.