



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2014 – 30.09.2014

FAALİYET RAPORU

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2014 – 30.09.2014

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:

18.09.2014 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bense, Serdar Kırmaz M. Kerem Eser, Haluk Refet Işıman ve Oğuz Satıcı'nın yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bense	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Haluk Refet Işıman	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bense:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bense; 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.

Serdar Kırmaz:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversitesi 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, 2007 yılından bu yana Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır. Eser, serbest muhasebeci mali müşavir ünvanına (SMMM) sahiptir.

Haluk Refet Işıttan:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Refet Işıttan; University of Wisconsin'den mezun olmuştur. 1986-1989 tarihleri arasında Sümerbank Holding'de İhracat Müdürü olarak, 1990-1996 tarihleri arasında Alfa Tema'da Ortak-Genel Müdür olarak, 1996-1998 tarihleri arasında Metemteks Şirketi'nde Dış Ticaret Müdürü olarak, 1998-2008 tarihleri arasında Berman Dış Ticaret Şirketi'nde Ortak olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana TGM Taşıt Güvenlik Merkezi Şirketi'nde Ortak-Genel Müdür ve 2010 tarihinden bu yana PERA GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Oğuz Satıcı:

27 Ocak 1965'te İstanbul'da doğdu. İlkokulu Reşitpaşa İlkokulu, orta öğrenimini Mahmutpaşa Ortaokulu'nda tamamladıktan sonra lise öğrenimine Kabataş Erkek Lisesi'nde devam etti. İş hayatına, aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşta başladı. Bir yandan çalışırken öte yandan da Washington International University de İşletme lisansını aldı. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi oldu. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyesi'ydi. 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı yaptı. 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği yapmıştır. 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konseyi Üyesi olmuştur. 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı'nı üstlendi. TİM Başkanlığını yaptığı dönemde Türkiye ihracatını artırmak için tüm dünyayı karış karış dolaştı. Oğuz Satıcı'nın TİM başkanlığı döneminde Türkiye ihracatı tam yüzde 500 artarak 26 milyar dolardan 132 milyar dolara ulaştı. Yaratıcılığı, yenilikçiliği, takım çalışmasındaki başarısı ile ihracat camiasında ve iş dünyasında sevgi ve saygı ile anılan Oğuz Satıcı, iki kız babası.

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 - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:

Şirket'in 15.07.2013 tarihinde yapılan Genel Kurulunda; Yeni Türk Ticaret Kanunu ve Yeni Sermaye Piyasası Kanunu Mevzuatına uyum sağlamak amacıyla şirket anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin değiştirilmesi ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlükten kaldırılması hususu müzakere edildi. Şirket Anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlüğe kaldırılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.06.2013 tarih ve 12233903-325.99-662-6826 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2013 tarih ve 67300147/431.02.50095-825678-7473-5221 sayılı izinleri doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

F - 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.

G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2013 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

H – 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.

I – Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 30 Eylül 2014 itibarıyla 23'dir (2013: 23)

J – 2014 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 1,34 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,38'e yükselmiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Nisan ayında 1,06 puanlık bir artışla yüzde 11,10'a

yükselmiştir. Nisan ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0,55 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu yüzde 8,61 ile yatay seyretmiştir.

Nisan ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.51% aylık bazda 0.46% artmıştır.

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,40 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,66'ya yükselmiştir. Mayıs ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0,67 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu yüzde 8,52 ile sınırlı bir oranda gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Mayıs ayında 0,29 puanlık artışla yüzde 11,39'a yükselmiştir.

Mayıs ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.66% aylık bazda 0.59% artmıştır.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,31 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,16'ya gerilemiştir. Haziran ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0,88 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu şoför kurs ücretlerindeki bazın da etkisiyle yüzde 8,18'e gerilemiştir.

Haziran ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.80% aylık bazda 0.76% artmıştır.

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,45 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,32'ye yükselmiştir. Temmuz ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 1,20 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu 0,44 puan artışla yüzde 8,62 ye yükselmiştir.

Temmuz ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7% seviyesine ulaşmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,22 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,54'e yükselmiştir. Ağustos ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0.92 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu 0,34 puan artışla yüzde 8,96 ya yükselmiştir.

Ağustos ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7.1% seviyesine ulaşmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,14 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 8,86'ya gerilemiştir. Eylül ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0.90 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu yüzde 8,96 seviyesinde sabit seyretmiştir.

Eylül ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7.37% seviyesine ulaşmıştır.

(Kaynak: TCMB, Nisan-Mayıs-Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül Ayı Fiyat Gelişmeleri 2014)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan "Perakende Endeksi Ağustos 2014" verilerine göre ciro endeksi geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 0,6 azalarak 162 puana olarak gerçekleşti.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar da 2014 Ağustos ayında, İstanbul'da 678 lira, Anadolu'da 580 lira olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 619 liraya ulaşmıştır. Ağustos ayında en büyük ciro artışı yüzde 10'luk oranla yiyecek kategorisinde gerçekleşmiştir. Geçen yılın Ağustos ayıyla karşılaştırıldığında 2014 Ağustos ayında kategoriler bazında en büyük artış yiyecek kategorisinde endeksinde yaşanmıştır. Ağustos ayında giyim kategorisi endeksi değişmemiştir. AVM'lerdeki diğer alanların ve hipermarket kategorisi cirolarının yüzde 10 arttığı endekste, genel kategorisi ciroları yüzde 7, ayakkabı-çanta kategori ciroları yüzde 3 azalma ve yiyecek teknoloji market/elektronik ciroları yüzde 9'lik azalma kaydetmiştir.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.61; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17.01 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1.89; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.24 oranında artmıştır.

Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.16 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %2.19 oranında; Ankara'da %0.86 oranında; Antalya'da %2.88 oranında; Bursa'da %1.34 oranında; İzmir'de %1.66 oranında ve Kocaeli'nde %1.48 oranında artmıştır.

Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17.6 yıllık (211 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17.6 yıl (211 ay) olarak ölçülmüştür. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18.3 yılda (220 ay); Ankara'da ise 17.7 yılda (213 ay) geri dönmüştür.

Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.82; Ankara ortalamasının %5.80; İstanbul ortalamasının %5.60; İzmir ortalamasının ise %5.60 olduğu görülmüştür.

Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Eylül 2014: Aylık Ortalama %0.90) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. Eylül 2014 itibariyle endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 152) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 123) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 93) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 80) 100'ün altında yer almaktadır.

(Kaynak: Reidin)

K - Şirket Portföyü

30.09.2014 itibariyle Şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait Arsa:

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

Proje; 608 ünitelik Konut/Daire ve 35.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. 2011 yılı sonu itibariyle 34,500 m2 olan kiralanabilir alan, 2012'de mağazasını açan anchor kiracı için yapılan revize çalışmalardan sonra 35,500 m2'ye çıkmıştır.

Sümerpark projesi kapsamında bulunan konut arsası; Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer Mahallesi M22a.22b.2a/2d-M22a.22b.1b/1c pafta, 6224 ada, 34,421 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2013 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan konut parseli için mevcut durumu ile 34.310.000 TL (kdv

hariç) değer tespit edilmiştir. Aynı raporda değerlendirme konusu 6224 ada/1 no.lu parselin emsal değer yaklaşımı çerçevesinde parsel değeri 25,815,000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan ve toplam 608 konuttan oluşması planlanan Sümerpark Evleri konut projesinin 154 konuttan oluşan ilk iki blok inşaatının tamamlanmasının ardından bu defa 77 konuttan oluşması planlanan üçüncü bloğunun yapımı için en uygun fiyat teklifini veren firma ile yürütülen sözleşme müzakereleri tarafların karşılıklı mutabakatıyla sonuçlanmış olup talimli firma Ontan Mühendislik Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile 16.07.2013 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır.

Sümerpark Evleri'nin inşaatına ilişkin inşaat ruhsatı 22.12.2011 tarihinde alınmış olup bu sayede inşaat ruhsatı için beklenmesine gerek olmaksızın inşaat yeri teslimi yapılmış ve inşaat başlamıştır. Ayrıca 3. Blok konutların satış süreci devam etmektedir. .

Sümerpark Evleri ilk 2 blok inşaatı Eylül 2011 itibarıyla tamamlanmış olup, 24.07.2012 tarihinde geçici kabulü onaylanmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla ilk 2 bloktan satışı gerçekleştirilen dairelere; finansal tablolarda gayrimenkul satış gelir ve maliyeti oluşturulmuştur. Şirket 01.10.2012 tarihinde tamamlanan 2 bloğun iskân ruhsatını almıştır.

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.

Şirketimizin Denizli'deki AVM yatırımı tamamlanmış olup, 29-12-2010 tarihinde geçici kabulü gerçekleşmiş, 07-02-2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. Sümerpark AVM'nin 10 Mart 2011 tarihinde halka açılışı yapılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibarıyla doluluk oranı %85, Aralık 2013 itibarıyla ise %90'dır. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM; 3. Bodrum ve 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 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. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır. Tekzen, Electroworld, C&A, Joypark ve Çetinkaya diğer ana kiracıları oluşturmaktadır. AVM'de yapılan yenileme çalışmaları sonrası kiralanabilir alan 35,500 m2'ye yükselmiştir. AVM yatırımının finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2013 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri KDV hariç 169.765.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 45.800.000 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'nın 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. Haziran 2014 itibariyle binanın 100%'ü doludur.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27.12.2013 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, takyidatlar dikkate alınmaksızın, peşin değer esasına göre KDV hariç 4,905,000 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.

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. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının önümüzdeki dönemlerde başlaması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

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.

Yatırım alanındaki flora bitki örtüsünün imar planı ile örtüşmemesi sorunu giderilmiş olup, 19.11.2012 tarihinde Olumlu ÇED Raporu alınmıştır. Buna bağlı olarak mimari projelerde bir değişiklik olmadan 18.01.2013 tarihinde planlama onayı da alınmıştır.

Kıbrıs Maliye Bakanlığı ile 2007 yılında imzalanmış olan mevcut kira sözleşmelerinde mal sahibi olan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile sözleşmelerin tadili için görüşmelere başlanmıştır. Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile yapılan görüşmeler neticesinde sözleşmelerin tadili için gerekli hazırlığın başladığı, Maya Turizm Limited'e kiralanın devlet mallarının bir kısmı hazine ve bir kısmı ise hali arazi olması nedeniyle hazine mallarının kiralanmasının kendi yetkileri dahilinde olduğu ancak hali arazilerin kiralanması yetkisinin İçişleri Bakanlığı'nda olmasından dolayı bu kiralama yetkisinin kendilerine devredilmesi için gerekli yazışmayı başlattıkları tespit edilmiştir.

Maya Turizm Limited'in mezkur sözleşmeler tahtında kira ve tasarrufunda bulunan 51/1 numaralı parselin Bakanlar Kurulu Kararı ile 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edilmesi nedeniyle bu parselin yeniden kamulaştırılması, hususunda Devlet Emlak Malzeme Dairesi tarafından yapılan girişimler neticesinde, olumsuz görüş alındığı tarafımıza bildirilmiştir.

L – 30.09.2014 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
	Notlar		
DÖNEN VARLIKLAR		13.964.547	14.654.644
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.317.589	1.075.350
Finansal yatırımlar	5	--	473
Ticari alacaklar	6	7.322.474	7.298.382
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	59.869	299.225
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.262.605	6.999.157
Diğer alacaklar	9	181.002	142.096
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		181.002	142.096
Stoklar	10	395.748	2.447.069
Peşin ödenmiş giderler	18	631.623	860.441
Diğer dönen varlıklar	18	4.116.111	2.830.833
DURAN VARLIKLAR		204.510.203	202.909.395
Diğer Alacaklar	9	2.363.036	2.032.346
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	2.363.036	2.032.346
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	3.522.181	3.522.181
Stoklar	10	19.261.703	17.432.229
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	169.905.093	169.765.000
Maddi duran varlıklar	12	133.867	163.962
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.108.670	1.276.547
Peşin ödenmiş giderler	18	136.322	461.271
Diğer duran varlıklar	18	8.079.331	8.255.859
TOPLAM VARLIKLAR		218.474.750	217.564.039

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.474.992	12.241.628
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	5.801.416	4.569.804
Ticari borçlar	8	801.497	658.124
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	154.514	167.460
Diğer borçlar	9	27.047.990	725.398
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	27.007.990	548.255
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	40.000	177.143
Kısa vadeli karşılıklar		180.803	180.803
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	180.803	180.803
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	13.488.772	5.940.039
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		20.969.276	49.646.540
Uzun vadeli borçlanmalar	7	20.875.667	16.394.857
Diğer borçlar		--	33.179.573
-İlişkili taraflara diğer borçlar		--	33.179.573
Uzun vadeli karşılıklar		93.609	72.110
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	93.609	72.110
ÖZKAYNAKLAR		150.030.482	155.675.871
Ödenmiş sermaye	19	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	19	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	117.345
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		6.970	4.183
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar		6.970	4.183
Geçmiş yıllar karları	19	33.784.836	37.992.504
Net dönem zararı		(5.648.176)	(4.207.668)
TOPLAM KAYNAKLAR		218.474.750	217.564.039

	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
Notlar	1 Ocak -30 Eylül 2014	1 Temmuz -30 Eylül 2014	1 Ocak -30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013

KAR VEYA ZARAR KISMI:

Hasılat	20	5.894.959	1.709.905	10.739.834	4.036.195
Satışların maliyeti	20	(2.790.601)	(668.909)	(7.173.972)	(2.711.757)

BRÜT KAR		3.104.358	1.040.996	3.565.862	1.324.438
-----------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

Genel yönetim giderleri	21	(2.222.842)	(888.256)	(1.812.098)	(720.489)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	21	(465.776)	(159.795)	(920.926)	(557.682)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	35.553	16.315	119.577	3.774
Esas faaliyetlerden diğer giderler		--	--	(5.597)	(5.597)

FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		451.293	9.260	946.818	44.444
--	--	----------------	--------------	----------------	---------------

Finansman gelirleri	24	207.806	73.744	182.074	62.304
Finansman giderleri	25	(6.307.275)	(2.401.538)	(5.642.130)	(1.662.716)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(5.648.176)	(2.318.534)	(4.513.238)	(1.555.968)
---	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Dönem vergi geliri / (gideri)		--	--	--	--
-------------------------------	--	----	----	----	----

DÖNEM ZARARI		(5.648.176)	(2.318.534)	(4.513.238)	(1.555.968)
---------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	26	(0,0006)	(0,0003)	(0,0005)	(0,0002)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,0006)	(0,0003)	(0,0005)	(0,0002)

DİĞER KAPSAMLI GELİR		2.787	2.787	--	--
-----------------------------	--	--------------	--------------	-----------	-----------

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar		2.787	2.787	--	--
---	--	-------	-------	----	----

TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(5.645.389)	(2.315.747)	(4.513.238)	(1.555.968)
------------------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

M-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Eylül 2014 tarihinde gerçekleşmiştir