



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2016 – 31.03.2016

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 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:

28.04.2016 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bense, 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 Bense	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 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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.

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 Teksfil İplik Örme 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 üyeliği bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 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 2016 itibarıyla 20'dir. (31 Aralık 2015: 20)

I – 2016 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 1,82 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,77 puan yükselerek yüzde 9,58 olmuştur. Bu dönemde gıda fiyatları temelde işlenmemiş gıdaya bağlı olarak yüksek bir artış kaydetmiştir. Fiyatı yönetilen/yönlendirilen bazı ürünlerde Ocak ayı başında yapılan ayarlamaların toplam etkisi öngörüldüğü gibi 0,7 puan olmuştur.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

Ocak ayında hizmet fiyatları yüzde 1,34 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,31 puan artarak yüzde 9,16'a yükselmiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon, haberleşme hizmetlerinde baz etkisiyle gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir. Aylık fiyat gelişmelerine bakıldığında, yüksek oranlı fiyat artışlarının hizmet alt kalemleri geneline yayıldığı gözlenmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,12 puanlık azalışla yüzde 10,10'a gerilemiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim grubunda yükselirken dayanıklı tüketim malları grubunda gerilemiştir.

Enerji fiyatları Ocak ayında yüzde 0,81 oranında artmıştır. Bu gelişmede, elektrik fiyatlarında gözlenen yüzde 5,48 oranındaki yükseliş belirleyici olmuştur. Uluslararası petrol fiyatlarındaki gerilemeyle akaryakıt fiyatları yüzde 2,74 oranında düşmüştür. Bu gelişmeler sonucunda enerji fiyatları yıllık enflasyonu yaklaşık 1,7 puan artışla yüzde 4,61'e yükselmiştir.

Ocak ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7,95 aylık bazda yüzde 0,77 artmıştır.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,02 oranında düşüş kaydetmiş ve yıllık enflasyon 0,8 puan azalarak yüzde 8,78 olmuştur. Enflasyondaki düşüş işlenmemiş gıda ve enerji fiyatlarından kaynaklanmıştır. Bu dönemde, döviz kurunun gecikmeli etkileri azalmaya devam etmiştir. Çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu bir miktar yükselmiş, ana eğilimleri ise sınırlı miktarda iyileşmeye devam etmiştir.

Şubat ayında hizmet fiyatları yüzde 0,59 oranında artarken, grup yıllık enflasyonu 0,10 puan düşüşle yüzde 9,06'a olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon, lokanta-oteller grubunda gerilerken, diğer alt gruplarda yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Şubat ayında 0,27 puanlık artışla yüzde 10,37'e yükselmiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda artış kaydetmiştir.

Enerji fiyatları Şubat ayında yüzde 0,56 oranında azalmıştır. Bu gelişmede, Türk lirasındaki değer kazancına bağlı olarak akaryakıt fiyatlarındaki yüzde 2,32 oranındaki azalış belirleyici olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda yıllık enerji enflasyonu 1,77 puan azalışla yüzde 2,85'e gerilemiştir.

Şubat ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,54 , yıllık bazda yüzde 8,02 artmıştır. Kira yıllık enflasyonu yüzde 8,02 ile son altı yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,04 oranında azalmış ve yıllık tüketici enflasyonu 1,32 puan düşerek yüzde 7,46 olmuştur. Enflasyondaki düşüşte işlenmemiş gıda fiyatları belirleyici olmuştur. Döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir. Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu bir miktar düşüş kaydetmiş, ana eğilimlerindeki iyileşme ise devam etmiştir.

Mart ayında hizmet fiyatları yüzde 0,38 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu yüzde 0,20 puan düşüşle yüzde 8,86 olmuştur.. Bu dönemde yıllık enflasyon, diğer hizmetler ve lokanta/otel gruplarında gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Mart ayında 0,24 puan azalarak yüzde 10,13 olmuştur.

Enerji fiyatları Mart ayında yüzde 0,60 oranında artmıştır. Bu gelişmede, uluslararası petrol fiyatlarına bağlı olarak yüzde 2,28 oranında artan akaryakıt fiyatları belirleyici olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda, yıllık enerji enflasyonu baz etkisiyle yaklaşık 1 puan gerileyerek yüzde 1,83'e düşmüştür.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

Mart ayında kira yıllık enflasyonu yıllık bazda yüzde 8,08 aylık bazda 0,48 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Ocak-Şubat-Mart dönemi Fiyat Gelişmeleri 2016)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Mart 2016” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 1,8 lik bir artışla 170 puana ulaşmıştır. AVM Endeksi verileri ilk çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 9,6 oranında artış gösterdi. Endeks ilk çeyrekte 183 puana ulaştı.

AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Mart 2016’da bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,8’lik bir artış gösterdi. Verimlilik, İstanbul’da 733 TL, Anadolu’da ise 588 TL olarak gerçekleşti. Türkiye ortalaması da 646 TL olarak kaydedilmiştir..

Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Mart döneminde kategoriler bazında ciro endeksi yüzde 2’lik bir artış gösterdi. En yüksek ciro artışı ise, hipermarket kategorisinde yüzde 27’lik artışla yaşandı. Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında Mart 2016’da ayakkabı kategorisi yüzde 10, yiyecek kategorisi yüzde 4, giyim kategorisi yüzde 2 artış kaydederken teknoloji hipermarket ve AVM’lerdeki diğer* alan cirolarında ise değişim yaşanmamıştır.

Bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 3,9’luk bir azalış yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

Mart ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi’nde bir önceki aya göre %1,92 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %25,59 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında Yalova’da metrekare başına konut satış fiyatları %3,78 oranında artmış ve Yalova fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,78 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.

Mart ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1,75 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %24,24 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında Ordu’da metrekare başına konut kira değerleri %2,51 oranında artmış ve Ordu kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1,51 oranı ile Afyonkarahisar olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçları incelendiğinde, Mart ayında bir önceki aya göre %0,65 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8,5 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69,70 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %26’ı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %74’ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %23’ü; Asya yakasında satılan konutların ise %32’i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %23'lik (son 6 aylık ortalama %36) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipi ile ortalama 132 m2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

31.03.2016 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 oluşması planlanan 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, 13.307 metrekare satılabilir alan ve 140 ofisten oluşmaktadır. Ocak 2015'de inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Dab Mühendislik firması ile 11.08.2015 tarihinde kaba inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin Nisan 2017'de tamamlanması planlanmaktadır.

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 31.12.2015 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'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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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. Mart 2015 itibarıyla binanın 100%'ü doludur.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2015 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 3.495.000 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.

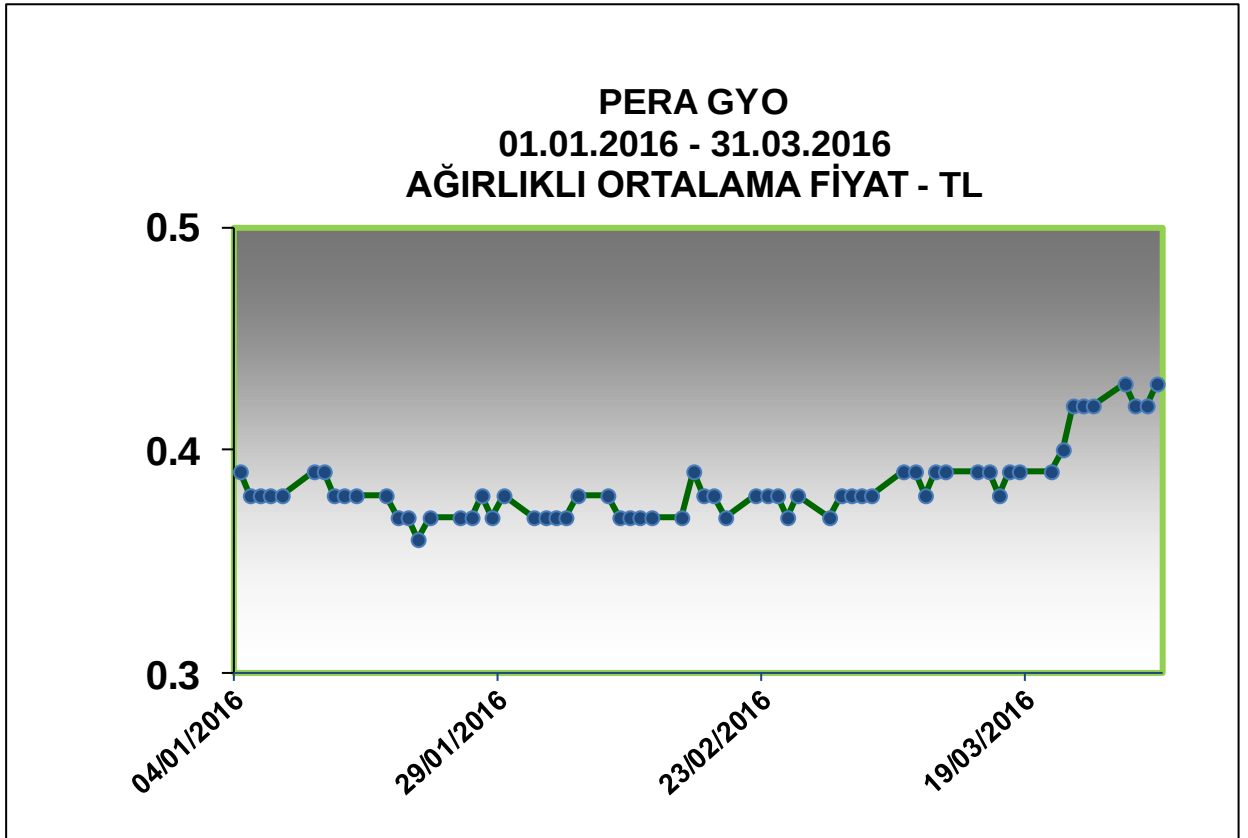
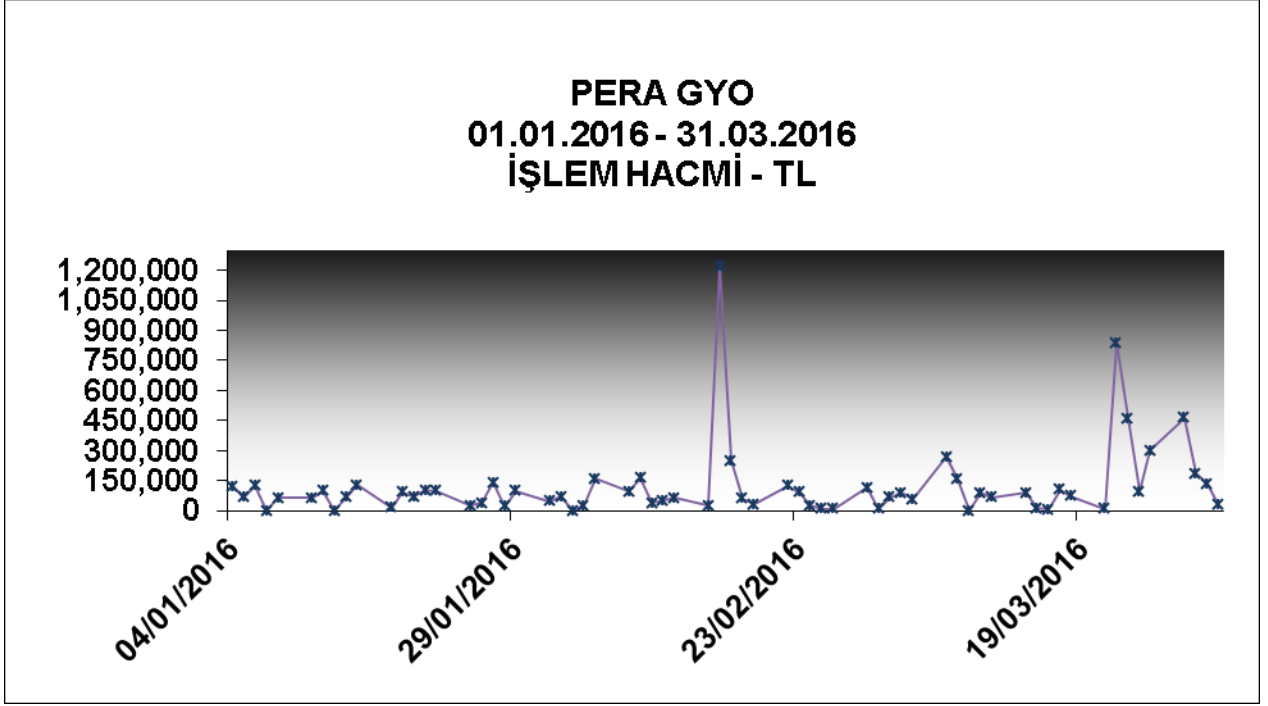
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, kafeler,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

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

L – 31.12.2015 Tarihi itibarıyla Finansal Tablolar

VARLIKLAR	İncelemeden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR	29.043.896	25.731.143
Nakit ve nakit benzerleri	2.671.768	1.209.084
Ticari alacaklar	2.372.437	2.512.784
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	136.775	117.197
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	2.235.662	2.395.587
Diğer alacaklar	3.769	12.721
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	3.769	12.721
Stoklar	22.249.567	20.121.454
Peşin ödenmiş giderler	325.810	487.948
Diğer dönen varlıklar	1.420.545	1.387.152
DURAN VARLIKLAR	170.882.097	171.363.214
Diğer Alacaklar	3.144.010	3.035.131
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3.039.803	2.930.924
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	104.207	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.719.972	2.792.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	77.673	92.440
Maddi olmayan duran varlıklar	777.724	834.243
Peşin ödenmiş giderler	255.661	816.737
Diğer duran varlıklar	3.929.057	3.814.632
TOPLAM VARLIKLAR	199.925.993	197.094.357

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

KAYNAKLAR	İncelemeden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.888.883	21.133.441
Kısa vadeli borçlanmalar	5.181.691	5.083.876
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.827.637	6.574.919
Ticari borçlar	2.411.175	1.924.235
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	798.469	798.469
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.612.706	1.125.766
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	134.426	121.538
Diğer borçlar	320.033	327.633
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	235.293	246.392
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	84.740	81.241
Kısa vadeli karşılıklar	47.453	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	47.453	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.966.468	7.053.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.478.974	19.930.341
Uzun vadeli borçlanmalar	21.340.832	19.805.769
Uzun vadeli karşılıklar	138.142	124.572
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	138.142	124.572
ÖZKAYNAKLAR	155.558.136	156.030.575
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	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	11.895	16.535
<i>Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar</i>	11.895	16.535
Geçmiş yıllar karları	34.127.188	33.284.453
Net dönem karı / (zararı)	(467.799)	842.735
TOPLAM KAYNAKLAR	199.925.993	197.094.357

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 dönemi Faaliyet Raporu

	İncelemeden geçmemiş	
	2015	2014
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	1.758.776	1.295.049
Satışların maliyeti	(517.441)	(249.960)
BRÜT KAR	1.241.335	1.045.089
Genel yönetim giderleri	(545.919)	(704.859)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(19.414)	(108.699)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	55.184	394
FAALİYET KARI	731.186	231.925
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar	(72.059)	(43.254)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	659.127	188.671
Finansman gelirleri	89.142	72.964
Finansman giderleri	(1.216.068)	(1.044.424)
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	(467.799)	(782.789)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(467.799)	(782.789)
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,005)	(0,009)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	(0,005)	(0,009)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(4.640)	(402)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar/(kayıplar)	(4.640)	(402)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(472.439)	(783.191)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.03.2016 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.