



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2016 – 30.09.2016

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 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.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

Serdar Kırmaz:

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

Mehmet Kerem Eser:

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

Oğuz Satıcı:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Oğuz Satıcı; Washington International University İşletme bölümünden mezun olmuştur. Kariyerine tekstil sektöründe faaliyet gösteren aile şirketine başlayan Oğuz Satıcı 1990 yılında İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi, 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyesi; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçıları Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyesi ve Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) Başkanlığı yapmıştır. Eylül 2014 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Faruk Rüyal Ergül:

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

Akademik görevlerine paralel olarak çok sayıda araştırma ve uygulama projesinde proje yöneticisi veya araştırmacı olarak görev almış, Aselsan, TÜBİTAK, TTGV gibi kuruluşlara danışmanlık hizmetleri vermiştir. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayını bulunmaktadır. Elektrik Mühendisleri Odası ve IEEE, Spie, OSA derneklerine üyesi bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 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 30 Eylül 2016 itibarıyla 22'dir. (31 Aralık 2015: 20)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 1,16 oranında artmış ve yıllık tüketici enflasyonu 1,15 puan artarak yüzde 8,79 olmuştur.

Temmuz ayında hizmet fiyatları yüzde 1,07 oranında artarken grup yıllık enflasyonu 0,30 puan yükselerek yüzde 8,55 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon, ulaştırma ve haberleşme hizmetlerinde yükselmiş, diğer alt gruplarda ise yataya yakın seyretmiştir. Aylık gelişmelere bakıldığında, haberleşme grubundaki güçlü fiyat artışında internet ücretlerindeki yükseliş öne çıkarken ulaştırma grubunda şehirlerarası otobüs ve uçak bilet fiyatlarındaki artışların belirleyici olduğu görülmüştür. Diğer hizmetler grubunda fiyatlar paket tur kaynaklı yükselmiş, lokanta-otel grubunda ise gıda fiyatlarına bağlı olarak yılın en yüksek aylık fiyat artışı kaydedilmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Temmuz ayında 0,31 puan azalarak yüzde 8,82 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki düşüşü dayanıklı mallar sürüklemiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon giyim grubunda yükselmiş, giyim ve dayanıklı dışı mal grubunda ise yatay seyretmiştir.

Enerji fiyatları Temmuz ayında yüzde 0,40 oranında azalmıştır. Bu dönemde enerji enflasyonunun ana belirleyicisi, uluslararası petrol fiyatlarındaki gerilemeyle yüzde 1,52 oranında düşen akaryakıt fiyatları olmuştur. Böylece enerji grubu yıllık enflasyonu yüzde 2,40 ile düşük seyrini sürdürmüştür.

Temmuz ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 8,78 aylık bazda yüzde 0,73 artmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,29 oranında azalmış ve yıllık enflasyon 0,74 puan düşüşle yüzde 8,05 olmuştur. Tüketici enflasyonundaki düşüşte işlenmemiş gıda fiyatlarındaki düzeltme belirleyici olmuştur. Bu dönemde çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonları gerilerken ana eğilimleri temel mal kaynaklı olarak bir miktar yükselmiştir.

Ağustos ayında hizmet fiyatları yüzde 0,71 oranında artarken grup yıllık enflasyonu 0,46 puan azalarak yüzde 8,09 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon kira haricindeki tüm alt gruplarda düşmüştür. Kira yıllık enflasyonu yüzde 8,92 ile son yedi yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ağustos ayında 0,15 puan azalarak yüzde 8,67 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon dayanıklı mal grubunda sınırlı bir oranda yükselirken diğer gruplarda azalış kaydetmiştir.

Enerji fiyatları Ağustos ayında yüzde 0,21 oranında azalmıştır. Bu düşüşün ana belirleyicisi yüzde 1,20 oranında düşen akaryakıt fiyatları olmuştur. Bu dönemde tüp gaz fiyatları da yüzde 0,45 oranında azalmıştır. Öte yandan, şebeke suyu fiyatlarında belirgin bir artış (yüzde 0,99) gözlenmiştir. Enerji grubu yıllık enflasyonu ise baz etkisiyle 0,57 puan artarak yüzde 2,97 olmuştur.

Ağustos ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,87 , yıllık bazda yüzde 8,92 artmıştır. Yıl başından bu yana yükselişini sürdüren yıllık kira enflasyonu, bu dönemde yüzde 8,92'ye ulaşmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,18 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,77 puan düşüşle yüzde 7,28 olmuştur. Gıda enflasyonundaki yavaşlama sürmüştü ancak akaryakıt ürünlerindeki vergi artışı doğrudan ve dolaylı etkileriyle enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Bu dönemde

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

temel mallara bağlı olarak çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonları azalmış, ana eğilimleri bir miktar yavaşlamıştır.

Eylül ayında hizmet fiyatları yüzde 0,89 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,11 puan yükselerek yüzde 8,19 olmuştur. Yıllık enflasyon ulaştırma hizmetlerinde yükselmiş, kirada yatay seyretmiş, diğer alt gruplarda ise gerilemiştir. Eylül ayında ulaştırma hizmetleri fiyatları yüzde 2,69 oranında artmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Eylül ayında 1,70 puan azalarak yüzde 6,97 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda düşüş kaydetmiştir. Eylül ayında dayanıklı mal grubunda beyaz eşya ve mobilya fiyatları gerilemiş, otomobil fiyatları ise bir miktar artmıştır.

Enerji fiyatları Eylül ayında yüzde 2,09 oranında artmıştır. Bu gelişmede akaryakıt ürünlerinden alınan maktu ÖTV’de 20 kuruş artışa gidilmesine bağlı olarak yüzde 6,51 oranında artan akaryakıt fiyatları belirleyici olmuştur. Bu ayarlamamanın akaryakıt fiyatları üzerindeki etkisi, sınırlı olmakla birlikte, Ekim ayında da sürecektir.. Sonuç olarak, enerji grubu yıllık enflasyonu 1,59 puan artarak yüzde 4,56 olmuştur.

Eylül ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,87 , yıllık bazda yüzde 8,95 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Temmuz-Ağustos-Eylül dönemi Fiyat Gelişmeleri 2016)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Ağustos 2016” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 1,1 luk düşüşle 185 puan olarak gerçekleşmiştir.

AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2016’da bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1 oranında düştü. Verimlilik, İstanbul’da 755 TL, Anadolu’da 673 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye ortalamasında da 706 TL’ye ulaşmıştır.

Geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Ağustos döneminde kategoriler bazında endeks yüzde 1’lik bir düşüş gösterdi. Geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında endeks hipermarket kategorisinde yüzde 17, ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 9, yiyecek kategorisinde yüzde 6 ve giyim kategorisinde yüzde 4’lük artış kaydederken, aynı dönemde AVM’lerdeki diğer* alanların ciroları yüzde 6 ve teknoloji hipermarket ciroları da yüzde 13 oranında düşüş gösterdi. Ağustos ayında en yüksek ciro artışı hipermarket kategorisinde gerçekleşti

Ağustos 2016 ziyaret sayısı verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında endekste yüzde 3,8’lik bir azalma yaşanmıştır.

(Kaynak: AYD)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

Konut Sektörü

Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,35 oranında artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında Balıkesir'de metrekare başına konut satış fiyatları %2,26 oranında artmış ve Balıkesir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1,76 oranı ile Giresun'dur.

Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %0,71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14,52 oranında artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %2,56 oranında artmış ve Bursa kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1,80 oranı ile Batman'dır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.35 oranında azalış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.89 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.30 oranında artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %29'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %71'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Ağustos ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %25'lik (son 6 aylık ortalama %23) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

30.09.2016 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 oluşan 3.bloğun inşaatına başlanmıştır. Mayıs 2015 itibariyle inşaat tamamlanmıştır ve daireler sahiplerine teslim edilmektedir.

Denizli Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan SkyCity Ofis projesinin ilk bölümü, 13.307 metrekare satılabilir alan ve 140 ofisten oluşmaktadır. Ocak 2015'de inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin kaba inşaat işleri tamamlanmıştır.İnce inşaat işleri için sözleşme Dab Mühendislik firması ile 11.10.2016 tarihinde imzalanmıştır. Projenin 2017'in ikinci çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

Sümerpark AVM

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

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 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. 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. Mart 2015 itibariyle 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının gereklerine farklı ve kaliteli alternatiflerin sunulduğu 300 odadan oluşan 5 yıldızlı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır.

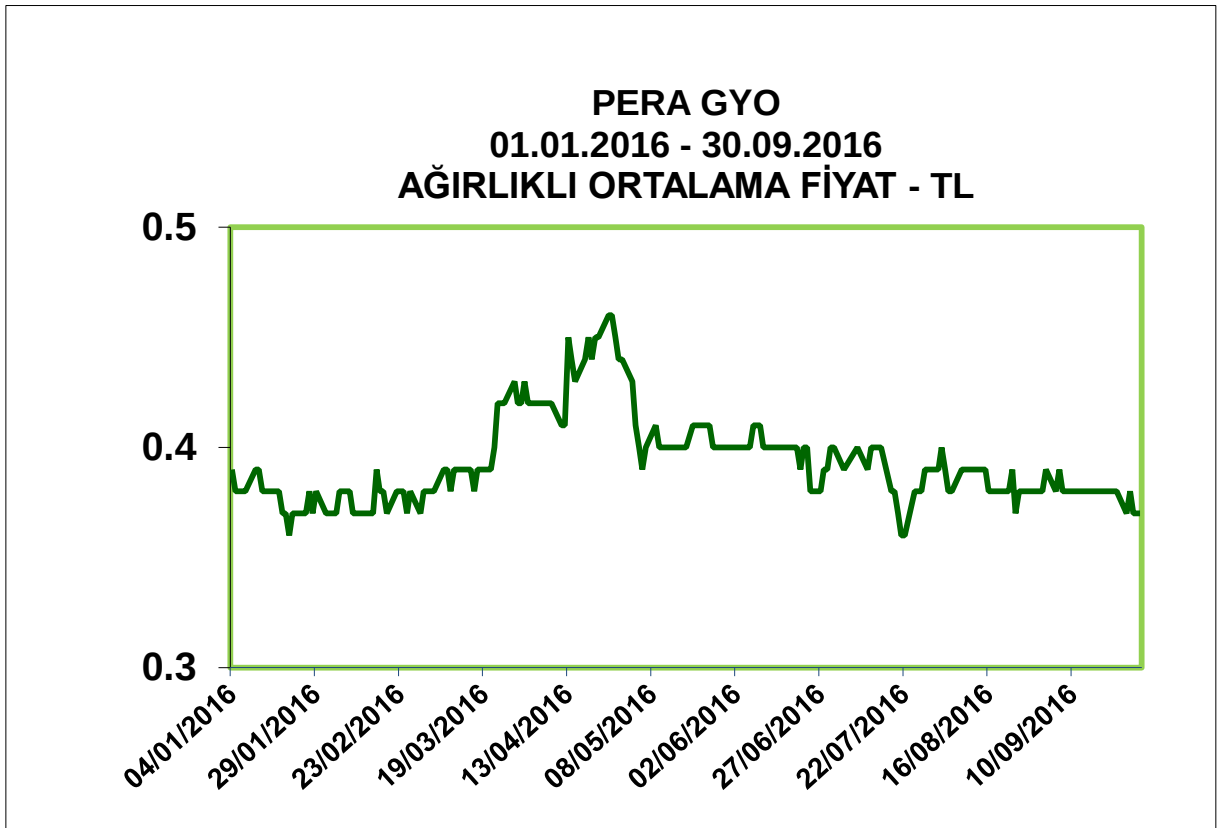
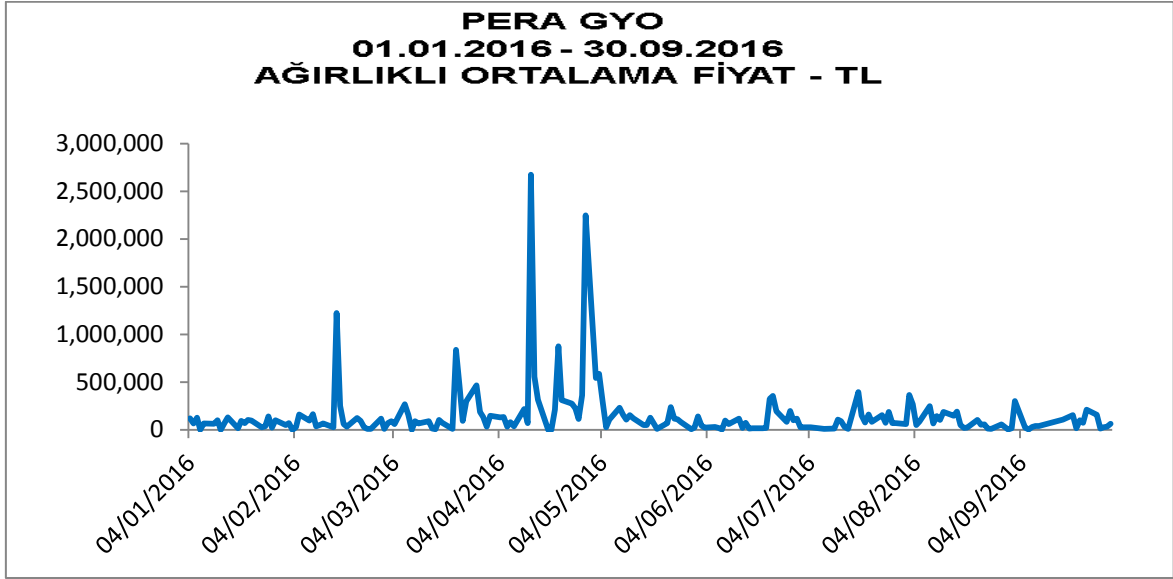
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

L – 30.09.2016 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR	32.385.045	25.731.143
Nakit ve nakit benzerleri	3.891.276	1.209.084
Ticari alacaklar	1.701.769	2.512.784
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	31.536	117.197
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.670.233	2.395.587
Diğer alacaklar	39.498	12.721
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	39.498	12.721
Stoklar	24.844.383	20.121.454
Peşin ödenmiş giderler	373.361	487.948
Diğer dönen varlıklar	1.534.758	1.387.152
DURAN VARLIKLAR	170.616.459	171.363.214
Diğer Alacaklar	3.371.673	3.035.131
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3.267.466	2.930.924
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	104.207	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.595.213	2.792.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	58.769	92.440
Maddi olmayan duran varlıklar	664.056	834.243
Peşin ödenmiş giderler	246.187	816.737
Diğer duran varlıklar	3.702.561	3.814.632
TOPLAM VARLIKLAR	203.001.504	197.094.357

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25.746.901	21.133.441
Kısa vadeli borçlanmalar	5.428.062	5.083.876
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9.618.885	6.574.919
Ticari borçlar	2.689.973	2.166.240
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.290.123</i>	<i>1.040.474</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.399.850</i>	<i>1.125.766</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	75.342	121.538
Diğer borçlar	76.127	85.628
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>4.387</i>	<i>4.387</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>71.740</i>	<i>81.241</i>
Kısa vadeli karşılıklar	47.453	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>47.453</i>	<i>47.453</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.811.059	7.053.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.410.688	19.930.341
Uzun vadeli borçlanmalar	22.244.965	19.805.769
Uzun vadeli karşılıklar	165.723	124.572
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>165.723</i>	<i>124.572</i>
ÖZKAYNAKLAR	154.843.915	156.030.575
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Diğer Yedekler	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	7.357	16.535
<i>Diğer Kazançlar(Kayıplar)</i>	<i>7.357</i>	<i>16.535</i>
Geçmiş yıllar karları veya zararları	34.127.188	33.284.453
Net dönem karı veya zararı	(1.177.482)	842.735
TOPLAM KAYNAKLAR	203.001.504	197.094.357

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş
	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	5.841.595	2.099.590	10.515.333	2.423.592
Satışların maliyeti	(1.962.981)	(678.306)	(5.752.622)	(890.469)
BRÜT KAR /ZARAR	3.878.614	1.421.284	4.762.711	1.533.123
Genel yönetim giderleri	(1.768.021)	(614.352)	(2.089.767)	(688.271)
Pazarlama giderleri	(28.143)	1.729	(265.172)	(44.898)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	36.076	(19.108)	2.370	--
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(102.246)	(102.246)	--	--
FAALİYET KARI	2.016.280	687.307	2.410.142	799.954
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Karlarından/zararlarından paylar	(196.818)	(63.623)	(128.588)	(42.552)
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	1.819.462	623.684	2.281.554	757.402
Finansman gelirleri	269.382	88.892	240.305	89.471
Finansman giderleri	(3.266.326)	(1.202.461)	(3.123.941)	(1.055.179)
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(1.177.482)	(489.885)	(602.082)	(208.306)
Dönem vergi geliri /(gideri)	-	-	-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(1.177.482)	(489.885)	(602.082)	(208.306)
Pay başına kayıp	(0,013)	(0,005)	(0,007)	(0,002)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(9.178)	(6.477)	13.173	(4.002)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal (kayıp) / kazançlar	16	(9.178)	(6.477)	13.173
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(1.186.660)	(496.362)	(588.909)	(212.308)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-30.09.2016 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.