



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2016 – 31.12.2016

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 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 Bensel, Serdar Kırmaz M. Kerem Eser, Oğuz Satıcı ve Faruk Rüyal Ergül'ün yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bensel:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bensel; Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketi'nde Genel Müdür olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 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 Örmek 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.

01.01.2016-31.12.2016 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 Aralık 2016 itibarıyla 23'dür. (31 Aralık 2015: 20)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

Ekim ayında tüketici fiyatları yüzde 1,44 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,12 puanlık düşüşle yüzde 7,16 olmuştur.

Ekim ayında hizmet fiyatları yüzde 0,35 oranında artarken grup yıllık enflasyonu 0,39 puan azalarak yüzde 7,80 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon kirada yükselmiş, lokanta-otelde yatay seyretmiş, diğer alt gruplarda ise gerilemiştir. Enerji maliyetlerindeki artışa bağlı olarak başta havayolu taşımacılığı ve nakliye ücretleri olmak üzere ulaştırma hizmetleri fiyatları Ekim ayında yükselmiş, ancak grup yıllık enflasyonu baz etkisiyle gerilemiştir. Diğer hizmetler grubu enflasyonundaki azalışta ise paket tur fiyatlarındaki düşüş (yüzde 5,51) etkili olmuştur. Öte yandan kira yıllık enflasyonu yükselişini sürdürerek yüzde 9,11 seviyesine ulaşmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ekim ayında 0,83 puan azalarak yüzde 6,15 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda düşüş kaydetmiştir. Aylık

Enerji fiyatları Ekim ayında yüzde 0,92 oranında artmıştır. ÖTV artışının Ekim ayına yansıyan etkilerine ek olarak Türk lirasındaki değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki artışla birlikte akaryakıt fiyatları bu dönemde yüzde 5,06 oranında yükselmiştir. Benzer şekilde tüp gaz fiyatlarında da yüzde 3,09 oranında artış gözlenmiştir. Diğer taraftan, doğalgaz fiyatlarındaki yüzde 8,38 oranındaki azalış enerji fiyatlarındaki artışı sınırlamıştır. Sonuç olarak, enerji grubu yıllık enflasyonu sınırlı bir artışla yüzde 4,71 oranında gerçekleşmiştir.

Ekim ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,11 aylık bazda yüzde 0,87 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 0,52 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,16 puanlık düşüşle yüzde 7,0 olmuştur. Kasım ayı Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti'nde ifade edildiği üzere, gıda yıllık enflasyonu önemli oranda gerilemiştir. Bu dönemde enerji enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybına bağlı olarak yükselmiştir. Diğer taraftan, son dönemdeki döviz kuru gelişmelerinin çekirdek enflasyon göstergelerine etkisi toplam talepteki yavaşlamaya bağlı olarak nispeten zayıf seyretmiştir.

Kasım ayında hizmet fiyatları yüzde 0,29 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,14 puan yükselerek yüzde 7,94 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma ve kira grubunda gerilemiş, diğer alt gruplarda ise yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Kasım ayında 0,22 puan azalarak yüzde 5,92 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim grubunda belirgin oranda azalırken dayanıklı mal grubunda artmıştır. Aylık giyim enflasyonu yakın dönemdeki eğilimini koruyarak Kasım ayında da mevsimsel ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Enerji fiyatları Kasım ayında yüzde 1,05 oranında artmış, Türk lirasında gözlenen değer kaybının da etkisiyle genele yayılan fiyat artışları gözlenmiştir. Sonuç olarak, enerji grubu yıllık enflasyonu bu dönemde 1,44 puanlık yükselişle yüzde 6,15 olmuştur.

Kasım ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,61 , yıllık bazda yüzde 8,99 artmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 1,64 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,53 puan yükselerek yüzde 8,53 olmuştur.

Aralık ayında hizmet fiyatları yüzde 0,38 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,17 puan yükselerek yüzde 8,11 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma grubunda azalmış, haberleşme grubunda yatay seyretmiş, diğer alt gruplarda ise artmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık ayında 0,84 puan artarak yüzde 6,77 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim grubunda azalırken diğer alt gruplarda artmıştır. Giyim grubunda yıllık enflasyon yurt içi talepteki yavaşlamanın da etkisiyle azalış eğilimini sürdürmüştür.

Enerji fiyatları Aralık ayında yüzde 2,15 oranında artmıştır. Petrol fiyatlarındaki belirgin artış ve Türk lirasında gözlenen değer kaybı ile akaryakıt fiyatları bu dönemde yüzde 4,81 oranında yükselmiş ve bu grupta son dört aydaki birikimli fiyat artışı yüzde 18,51'e ulaşmıştır.

Aralık ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,74 , yıllık bazda yüzde 9,30 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Temmuz-Ekim-Aralık dönemi Fiyat Gelişmeleri 2016)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Aralık 2016” verilerine göre ciro endeksi 2016 yılının Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,7 oranında artarak 239 puana ulaştı. Bu rakam, enflasyondan arındırıldığında ise ciro endeksinin Aralık 2016 döneminde yüzde 1,8 oranında düştüğü görüldü.

AVM endeksi 2016 sonuçları, endeksin 2015 yılına oranla yüzde 7,1’lik bir artışla 195 puana yükseldiğini ortaya koydu.

AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, Aralık 2016’da 913 TL’ye ulaştı. Verimlilik, İstanbul’da 1.072 TL, Anadolu’da ise 806 TL olarak gerçekleşti.

AVM’lerdeki kiralanabilir alan (m²) verimliliği 2016 yılında 744 TL olarak gözlemlendi. Bu oranın 2015 yılı ile karşılaştırılması ise 2016 yılında m² verimliliğinde yüzde 5,5’lik bir artış kaydedildiğini gösterdi. Verimlilik, 2016 yılında İstanbul’da yüzde 3,3 artışla 836 TL; Anadolu’da ise yüzde 7 artışla 682 TL oldu.

Geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Aralık döneminde kategoriler bazında endeks yüzde 6,7’lik artış gösterdi. Kategoriler bazında en yüksek ciro artışı ise ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 23’lük artışla yaşandı. Hipermarket kategori ciroları geçtiğimiz yıla oranla yüzde 13, giyim kategori ciroları yüzde 13, yiyecek ciroları yüzde 7, teknoloji kategori ciroları yüzde 4 artış kaydederken AVM’lerdeki diğer* alanlar kategorisinde ise yüzde 2’lik düşüş yaşandı.

AVM ziyaret sayısı, 2015 yılı ile karşılaştırıldığında 2016 yılında yüzde 1,9 oranında düşüşle 102 puan olarak gerçekleşti. İstanbul’da ziyaret sayısında 2016 yılında değişim yaşanmazken Anadolu’da yüzde 4,2 oranında düşüş kaydedildi.

(Kaynak: AYD)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

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

Konut Sektörü

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,81 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,11 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında Balıkesir'de metrekare başına konut satış fiyatları %2 oranında artmış ve Balıkesir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,68 oranı ile Kars'tır.

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %0,33 oranında azalış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,43 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında Van'da metrekare başına konut kira değerleri %2 oranında artmış ve Van kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2,07 oranı ile Karabük'dür.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.47 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.94 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %71.60 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %32'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %68'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %16) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

31.12.2016 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.

01.01.2016-31.12.2016 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 30.12.2016 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri 159.978.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 35.736.000 TL olarak tespit edilmiştir

6.Vakıf Han Binası

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde “restore et/ işlet/ devret” sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye tarafından 15 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. 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 30.12.2016 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 2.860.000 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.

01.01.2016-31.12.2016 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.

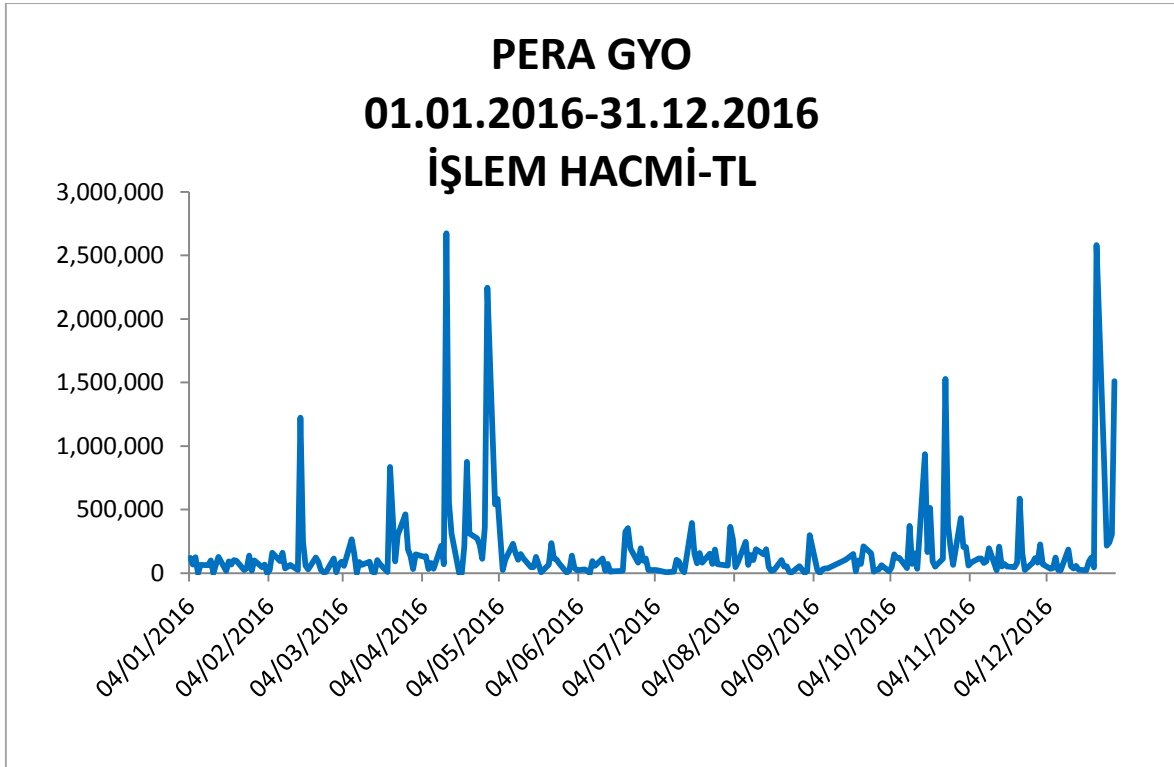
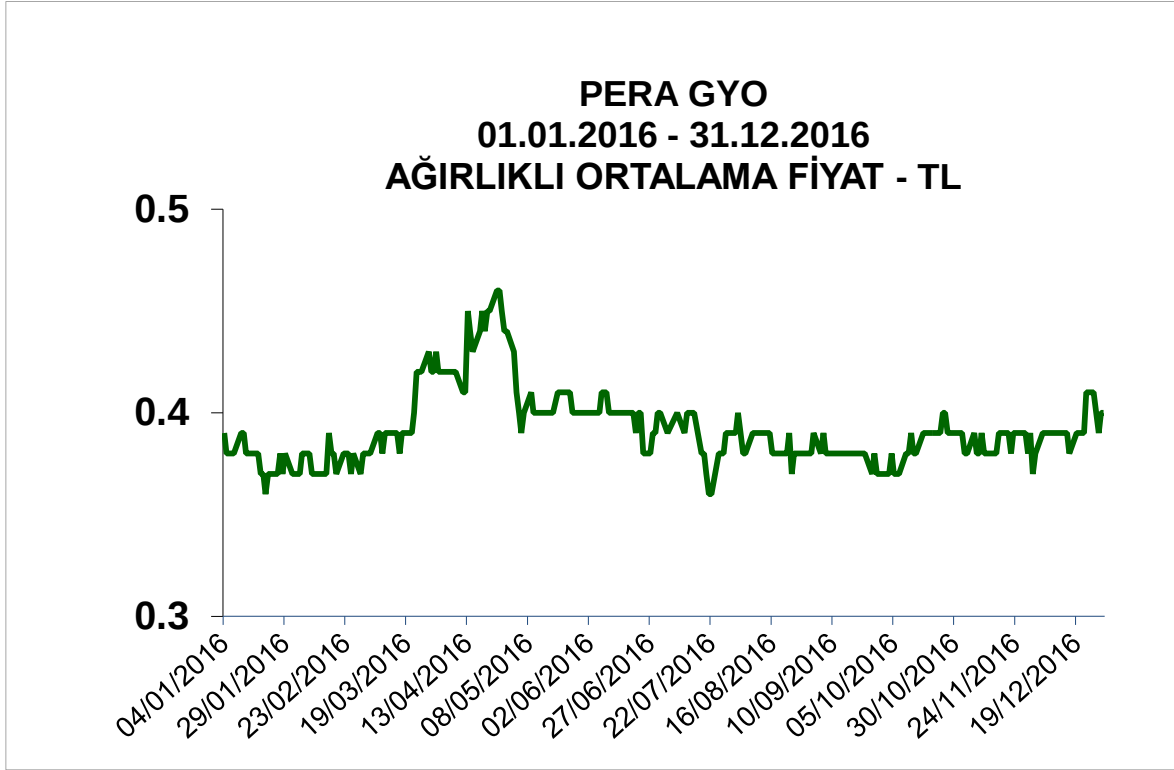
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

L – 31.12.2016 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR	33.338.745	25.731.143
Nakit ve nakit benzerleri	4.063.424	1.209.084
Ticari alacaklar	1.696.796	2.512.784
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	63.869	117.197
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.632.927	2.395.587
Diğer alacaklar	12.726	12.721
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	12.726	12.721
Stoklar	26.262.838	20.121.454
Peşin ödenmiş giderler	353.422	487.948
Diğer dönen varlıklar	949.539	1.387.152
DURAN VARLIKLAR	173.457.528	171.363.214
Diğer Alacaklar	3.498.300	3.035.131
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3.394.093	2.930.924
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	104.207	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.561.765	2.792.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	54.310	92.440
Maddi olmayan duran varlıklar	607.327	834.243
Peşin ödenmiş giderler	2.776.415	816.737
Diğer duran varlıklar	3.981.411	3.814.632
TOPLAM VARLIKLAR	206.796.273	197.094.357

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

KAYNAKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30.968.147	21.133.441
Kısa vadeli borçlanmalar	6.050.755	5.083.876
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12.662.295	6.574.919
Ticari borçlar	2.189.408	2.247.481
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	794.689	1.040.474
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.394.719	1.207.007
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	109.689	121.538
Diğer borçlar	4.387	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	47.453	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.904.160	7.053.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21.552.505	19.930.341
Uzun vadeli borçlanmalar	21.384.774	19.805.769
Uzun vadeli karşılıklar	167.731	124.572
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	167.731	124.572
ÖZKAYNAKLAR	154.275.621	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	14.922	16.535
<i>Diğer Kazançlar/Kayıplar</i>	14.922	16.535
Geçmiş yıllar karları	34.127.188	33.284.453
Net dönem karı / (zararı)	(1.753.341)	842.735
TOPLAM KAYNAKLAR	206.796.273	197.094.357

Bağımsız denetimden geçmiş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 dönemi Faaliyet Raporu

	2016	2015
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	8.234.187	13.179.620
Satışların maliyeti	(2.882.140)	(7.053.466)
BRÜT KAR	5.352.047	6.126.154
Genel yönetim giderleri	(2.367.366)	(2.722.525)
Pazarlama giderleri	(52.281)	(280.548)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	34.490	1.709.805
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(112.634)	--
FAALİYET KARI	2.854.256	4.832.886
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(230.266)	(197.014)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	2.623.990	4.635.872
Finansman gelirleri	368.408	354.043
Finansman giderleri	(4.745.739)	(4.147.180)
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	(1.753.341)	842.735
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(1.753.341)	842.735
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,02)	0,009
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	(0,02)	0,009
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(1.613)	15.536
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.613)	15.536
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(1.754.954)	858.271

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016-31.12.2016 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.