



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2017 – 30.09.2017

FAALİYET RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 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:

11.05.2017 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.

01.01.2017-30.09.2017 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 şirketinde başlayan Oğuz Satıcı 1990 yılında İstanbul Ticaret Odası'nda (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olmuştur. 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örmeye 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.

01.01.2017-30.09.2017 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. 2016 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 2017 itibarıyla 23'dür. (31 Aralık 2016: 23)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I – 2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,15 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,11 puan azalarak yüzde 9,79 olmuştur. Bu dönemde, gıda enflasyonu taze meyve-sebze ürünlerine bağlı olarak gerilemiş, enerji fiyatları son dört aydaki düşüş eğiliminin ardından sınırlı bir artış göstermiştir.

Temmuz ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 1,26 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu 0,20 puan yükselerek yüzde 9,38 olmuştur. Bu dönemde haberleşme dışındaki gruplarda yıllık enflasyon yükselmiş, mevsimsellikten arındırılmış aylık fiyat artışı ise son aylara kıyasla önemli ölçüde hızlanmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Temmuz ayında 0,66 puan artarak yüzde 9,86 olmuştur.

Enerji fiyatları son dört aydaki düşüş eğiliminin ardından Temmuz ayında yüzde 0,11 oranında artmıştır. Uluslararası petrol fiyatlarının ve Türk lirasının yakın dönemdeki seyrine bağlı olarak bu dönemde akaryakıt fiyatları sınırlı bir oranda yükselmiştir. Böylelikle, enerji grubu yıllık enflasyonu düşük bazın da etkisiyle 0,56 puan artarak yüzde 8,12 olmuştur.

Temmuz ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 8,97 aylık bazda yüzde 0,88 artmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,52 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,89 puan yükselerek yüzde 10,68 olmuştur.

Ağustos ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,73 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu yüzde 9,40 ile yatay seyrederak yüksek seviyesini korumuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon lokanta-otel grubunda yükselirken, ulaştırma hizmetlerinde yatay seyretmiş, diğer alt gruplarda ise sınırlı oranda gerilemiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ağustos ayında 1,22 puan artarak yüzde 11,08 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim ve dayanıklı mal grupları öncülüğünde yükselmiştir.

Enerji fiyatları Ağustos ayında yüzde 2,03 ile yüksek bir oranda artmıştır. Enerji grubu yıllık enflasyonu yüzde 10,54 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 8,85 aylık bazda yüzde 0,76 artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,65 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,52 puan yükselerek yüzde 11,20 olmuştur. Yıllık enflasyon hizmet ve temel mal gruplarında artarken, bu gelişmede giyim fiyatlarındaki ağırlık sistemi değişikliğinin de belirgin bir etkisi olmuştur.

Eylül ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu yüzde 9,55'e yükselmiştir. Bu dönemde alt gruplar genelinde yüksek aylık fiyat artışları gözlenmiştir.

.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I – 2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Eylül ayında 1,62 puan artarak yüzde 12,70 olarak gerçekleşmiştir.

Enerji fiyatları Ağustos ayındaki yüksek artışın ardından Eylül ayında yüzde 1,29 oranında yükselmiştir. Uluslararası petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki artışa bağlı olarak akaryakıt ve tüpgaz fiyatları bu dönemde sırasıyla yüzde 2,55 ve yüzde 3,22 oranında artış kaydetmiştir. Enerji grubu yıllık enflasyonu ise baz etkisine bağlı olarak 0,86 puanlık düşüşle yüzde 9,68 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 1,09, yıllık bazda yüzde 9,09 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Temmuz-Ağustos-Eylül dönemi Fiyat Gelişmeleri 2017)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Ağustos 2017” verilerine göre ciro endeksi 2017 yılının Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında %32,4 artış kaydederek 245 puana ulaştı. Geçtiğimiz yıl Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi nedeniyle ciro endeksinde %1,1 oranında düşüş yaşanmıştı. Bu yıl Kurban Bayramı’nın Ağustos ayına denk gelmesi ise ciro endeksinde yükselişin önünü açtı. Ciro endeksinde bir önceki aya göre ise %9,9 artış gözlemlendi.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2017’de İstanbul’da 1026 TL, Anadolu’da 875 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2017’de 935 TL’ye ulaştı.

Kategoriler bazında en yüksek ciro artış, enflasyondan arındırılmadan önceli haliyle %40,6 ile Ayakkabı Kategorisi’nde yaşandı. AVM’lerdeki Teknoloji Kategori ciroları %38,8, Giyim Kategori ciroları %36, Yiyecek - İçecek Kategori ciroları %23,6 ve Diğer* Alanlar Kategori ciroları %30 artış gösterdi. En düşük ciro artışı ise %7,5 ile Hipermarket Kategorisi’nde oldu.

Ağustos 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,1’lik bir artış yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

I –2017 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Konut Sektörü

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,79 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %11,55 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,07 oranında artmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1,48 ile Osmaniye'dir.

Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,05 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,89 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %2,62 oranında artmış ve Bursa kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2, oranı ile Uşak'tır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,34 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4,30 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %77,0 oranında artış gerçekleşmiştir.

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %30'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %70'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Eylül ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %3'lük (son 6 aylık ortalama %5) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

30.09.2017 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 tamamlanmış ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

Denizli Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan Sky City Ofis projesinin ilk bölümü, 15.364 metrekare satılabilir alan ve 151 ofisten oluşmaktadır. Proje tamamlanmış durumdadır.

Sümerpark AVM

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

J - Şirket Portföyü

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd

KKTC'de yerleşik Maya Turizm LTD. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan bir proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14-12-2006 tarihinde devralınmıştır.

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır. Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje arazisi üzerinde turizm kompleksi, konut, günübirlik tesis ve ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirme imkânı bulunmaktadır.

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

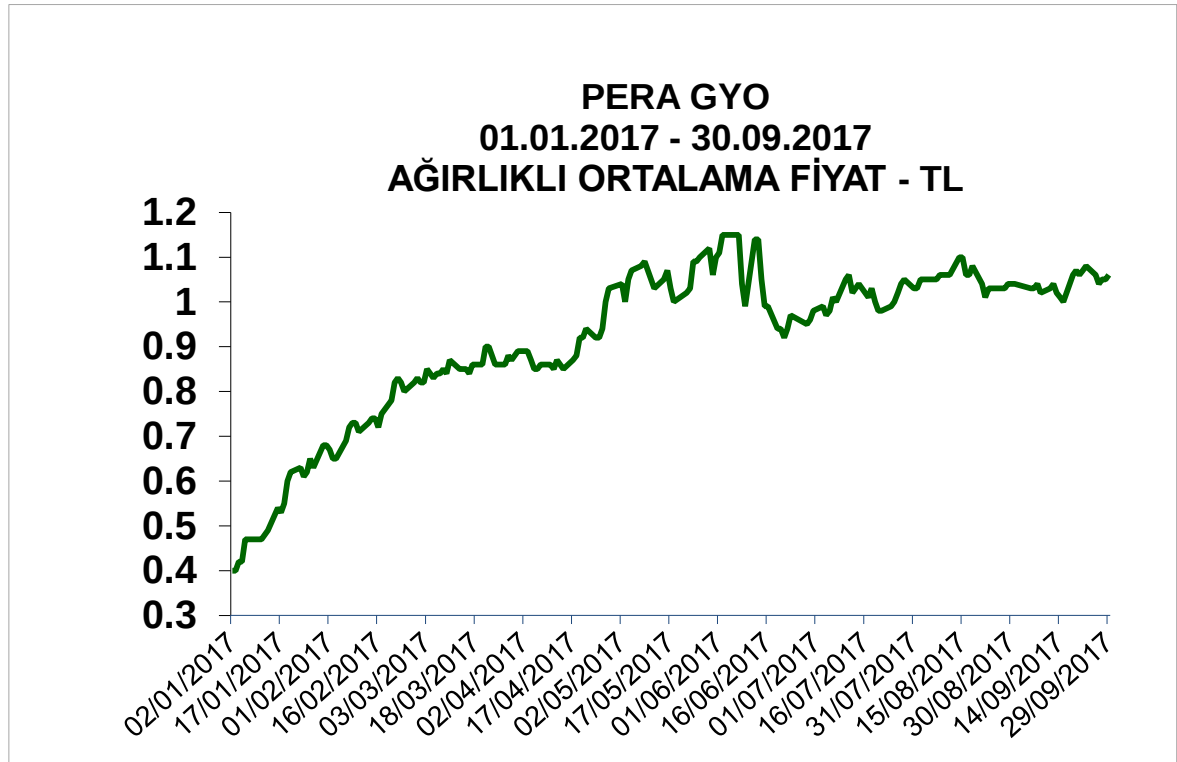
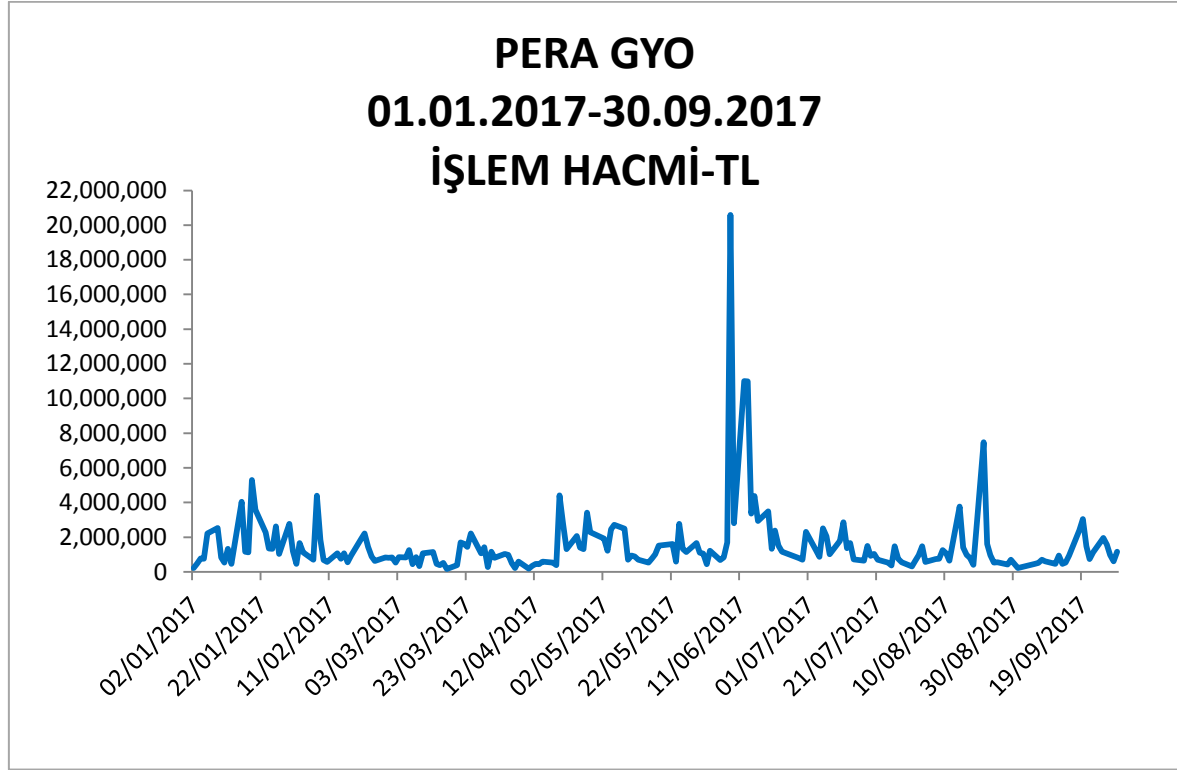
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

K - Hisse Senedi Performansı



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

L – 30.09.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
DÖNEN VARLIKLAR	42.210.049	33.338.745
Nakit ve nakit benzerleri	1.225.490	4.063.424
Ticari alacaklar	1.759.163	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	34.079	63.869
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.725.084	1.632.927
Diğer alacaklar	3.961	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	3.961	12.726
Stoklar	38.764.026	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	180.739	353.422
Diğer dönen varlıklar	276.670	949.539
DURAN VARLIKLAR	171.683.343	173.457.528
Diğer Alacaklar	3.898.919	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3.752.784	3.394.093
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	146.135	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.342.327	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	46.413	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	439.952	607.327
Peşin ödenmiş giderler	395.328	2.776.415
Diğer duran varlıklar	4.582.404	3.981.411
TOPLAM VARLIKLAR	213.893.392	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR		
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	35.462.284	30.968.147
Kısa vadeli borçlanmalar	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	17.189.621	12.662.295
Ticari borçlar	1.922.109	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	816.915	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.105.194	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	180.725	109.689
Diğer borçlar	4.387	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	275.746	47.453
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	275.746	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.889.696	9.904.160
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	26.743.923	21.552.505
Uzun vadeli borçlanmalar	15.001.408	21.384.774
Diğer borçlar	11.549.306	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	11.549.306	--
Uzun vadeli karşılıklar	193.209	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	193.209	167.731
ÖZKAYNAKLAR	151.687.185	154.275.621
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler(iskontolar)	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	22.024	14.922
<i>Diğer kazançlar/kayıplar</i>	22.024	14.922
Geçmiş yıllar karları veya zararları	32.373.847	34.127.188
Net dönem karı veya zararı	(2.595.538)	(1.753.341)
TOPLAM KAYNAKLAR	213.893.392	206.796.273

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2017	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	4.965.103	1.725.451	5.841.595	2.099.590
Satışların maliyeti	(1.282.121)	(366.345)	(1.938.611)	(675.935)
BRÜT KAR (ZARAR)	3.682.982	1.359.106	3.902.98	1.423.655
Genel yönetim giderleri	(2.594.581)	(646.409)	(1.870.267)	(716.598)
Pazarlama giderleri	(107.626)	(44.200)	(52.513)	(642)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11.031	3.506	36.076	(19.108)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	991.806	672.003	2.016.280	687.307
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından)	(219.438)	(73.441)	(196.818)	(63.623)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	772.368	598.562	1.819.462	623.684
Finansman gelirleri	284.631	98.413	269.382	88.892
Finansman giderleri	(3.652.537)	(1.089.505)	(3.266.326)	(1.202.461)
VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(2.595.538)	(392.530)	(1.177.482)	(489.885)
Dönem vergi geliri (gideri)	--	--	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)	(2.595.538)	(392.530)	(1.177.482)	(489.885)
Pay başına kazanç (zarar)	(0,029)	(0,004)	(0,013)	(0,005)
Sulandırılmış pay başına kazanç (zarar)	(0,029)	(0,004)	(0,013)	(0,005)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	7.102	(3.071)	(9.178)	(6.477)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	7.102	(3.071)	(9.178)	(6.477)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(2.588.436))	(395.601)	(1.186.660)	(496.362)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-30.09.2017 dönemi Faaliyet Raporu

N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 11.05.2017 tarihinde, saat:14.00'de, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.