



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2018 – 31.03.2018

FAALİYET 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.

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 Teksfil 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.

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 31 Mart 2018 itibarıyla 21'dir. (31 Aralık 2017: 19)

I – 2018 Yılı 1.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 1,02 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,57 puan gerileyerek yüzde 10,35 olmuştur. Enflasyondaki düşüşte büyük ölçüde baz etkileri ve işlenmemiş gıda fiyatları belirleyici olmuştur.

Ocak ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 1,26 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0,24 puan azalarak yüzde 9,23'e gerilemiştir. Bu gelişmede ulaştırma ve haberleşme alt kalemleri etkili olurken, yıllık enflasyon kira ve lokanta-otel gruplarında görece yatay seyretmiş, diğer hizmetlerde ise bir miktar yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,13 puanlık artışla yüzde 15,58'e ulaşmıştır. Bu gelişmede yıllık enflasyonu yüzde 12,68 ile tarihsel olarak en yüksek seviyeye ulaşan giyim grubu etkili olmuştur. Bu gelişmede, birikimli maliyet etkilerinin yanında toplam talep koşullarının da etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Enerji fiyatları Ocak ayında yüzde 2,37 oranında artmıştır. Bu gelişmede yüzde 8,79 oranında artan elektrik fiyatları öne çıkmıştır. Bu dönemde petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak akaryakıt fiyatları da (yüzde 1,01) yükselmiştir. Aylık bazdaki yüksek fiyat artışına rağmen enerji grubu yıllık enflasyonu baz etkisiyle 1,24 puan gerileyerek yüzde 9,17 olmuştur.

Ocak ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,19 aylık bazda yüzde 0,82 artmıştır.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,73 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,09 puan gerileyerek yüzde 10,26 olmuştur. Enflasyondaki düşüşte petrol fiyatları ve döviz kurlarındaki görünüm paralelinde gerileyen enerji fiyatları ile temel mal grubu enflasyonu etkili olmuştur.

Şubat ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,81 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0,14 puan artarak yüzde 9,37 ile yüksek seviyesini korumuştur. Grup yıllık enflasyonundaki artışta, paket tur fiyatları (aylık artışı yüzde 10,80) ile sağlık hizmetleri (temel hastane ve dişçilik hizmetleri) öncülüğünde yükselen diğer hizmetler grubu enflasyonu belirleyici olmuştur.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Şubat ayında 0,65 puanlık düşüşle yüzde 14,93 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda gerilemiştir.

Enerji fiyatları Şubat ayında yüzde 0,58 oranında azalmıştır. Bu dönemde uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşe ve döviz kurundaki ılımlı seyre bağlı olarak akaryakıt ve tüp gaz fiyatları sırasıyla yüzde 1,66 ve yüzde 1,29 oranında gerilemiştir. Katı yakıt fiyatları ise yüzde 0,56 ile sınırlı bir oranda artmıştır. Bu gelişmelerle birlikte, enerji grubu yıllık enflasyonu 2,25 puanlık düşüşle yüzde 6,92 olmuştur.

Şubat ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,19 aylık bazda yüzde 0,55 artmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,99 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 10,23 ile yataya yakın seyretmiştir. Yıllık enflasyon temel mal ve hizmet gruplarında gerilerken, gıda ve enerjide yükselmiştir.

I – 2018 Yılı 1.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Mart ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,53 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 0,11 puan azalışla yüzde 9,26'ya gerilemiştir (Grafik 5 ve Tablo 1). Bu düşüşte, ulaştırma ve diğer hizmetler kalemleri belirleyici olmuştur.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Mart ayında 1,00 puanlık düşüşle yüzde 13,93 olmuştur .Bu dönemde alt kalemlerdeki aylık fiyat artışlarına karşın, yıllık enflasyon bir önceki yıldaki yüksek baza bağlı olarak tüm alt gruplarda gerilemiştir.

Enerji fiyatları Mart ayında yüzde 0,32 oranında artmıştır. Bu dönemde uluslararası petrol fiyatlarının ve Türk lirasının yakın dönemdeki seyrine bağlı olarak akaryakıt fiyatları yüzde 0,53 oranında artış kaydetmiştir.

Mart ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,32 aylık bazda yüzde 0,60 artmıştır

Mart ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,60, yıllık bazda yüzde 9,32 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Ocak-Mart dönemi Fiyat Gelişmeleri 2018)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Endeksi Şubat 2018” verilerine göre ciro endeksi 2018 yılının Şubat döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % 14,1 artış kaydetti ve 210 puana ulaştı. Şubat ayı endeksi bir önceki aya göre ise yüzde 13,9 oranında azaldı.

AVM’lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Şubat 2018’de İstanbul’da 933 TL, Anadolu’da 712 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Şubat 2018’de 801 TL’ye ulaştı.

Şubat ayında, kategoriler bazında en yüksek ciro artışı teknoloji kategorisinde yaşandı. Teknoloji kategorisi geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 38,6’lık artış kaydetti. Geçtiğimiz yılın şubat ayı ile karşılaştırıldığında AVM’lerdeki hipermarket kategori ciroları yüzde 20,3, giyim kategori ciroları yüzde 13,6, diğer* alanlar kategori ciroları yüzde 12,9 ve yiyecek içecek kategori ciroları yüzde 7,9 artarken ayakkabı kategori ciroları yüzde 1,5 azalış gösterdi.

Şubat 2018 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,1’lik bir azalış yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

I –2018 Yılı 1.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Konut Sektörü

Mart ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,83 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %11,15 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında Ağrı'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,11 oranında artmış ve Ağrı fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,57 ile Ardahan'dır.

Mart ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0.35 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,73 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında Batman'da metrekare başına konut kira değerleri %2 oranında artmış ve Batman kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2,05 oranı ile Erzincan'dır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0.39 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.68 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %80.10 oranında artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %22'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %78'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %5) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Yabancı yatırımcıların tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 (%44) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Reidin)

J - Şirket Portföyü

31.03.2018 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 3 bloğunun inşaatı tamamlanmış ve daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

Sümerpark Karma Projesinin diğer bir bileşeni olan Sky City Ofis projesinin ilk bölümü, 15.255 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 35.245 m2 kiralanabilir alana sahiptir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Ocak 2018 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri 109.622.100 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 5 Ocak 2018 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 2.250.000 TL olarak belirlenmiştir.

J - Şirket Portföyü

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd

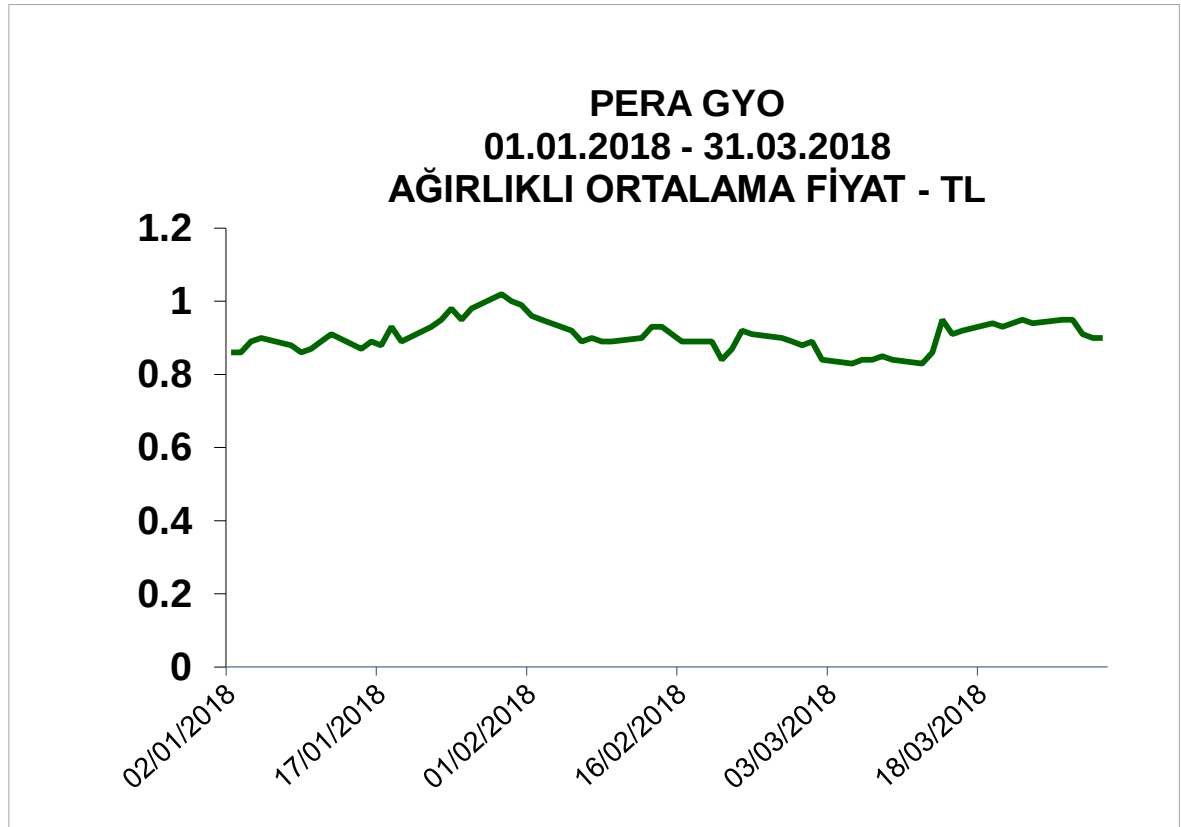
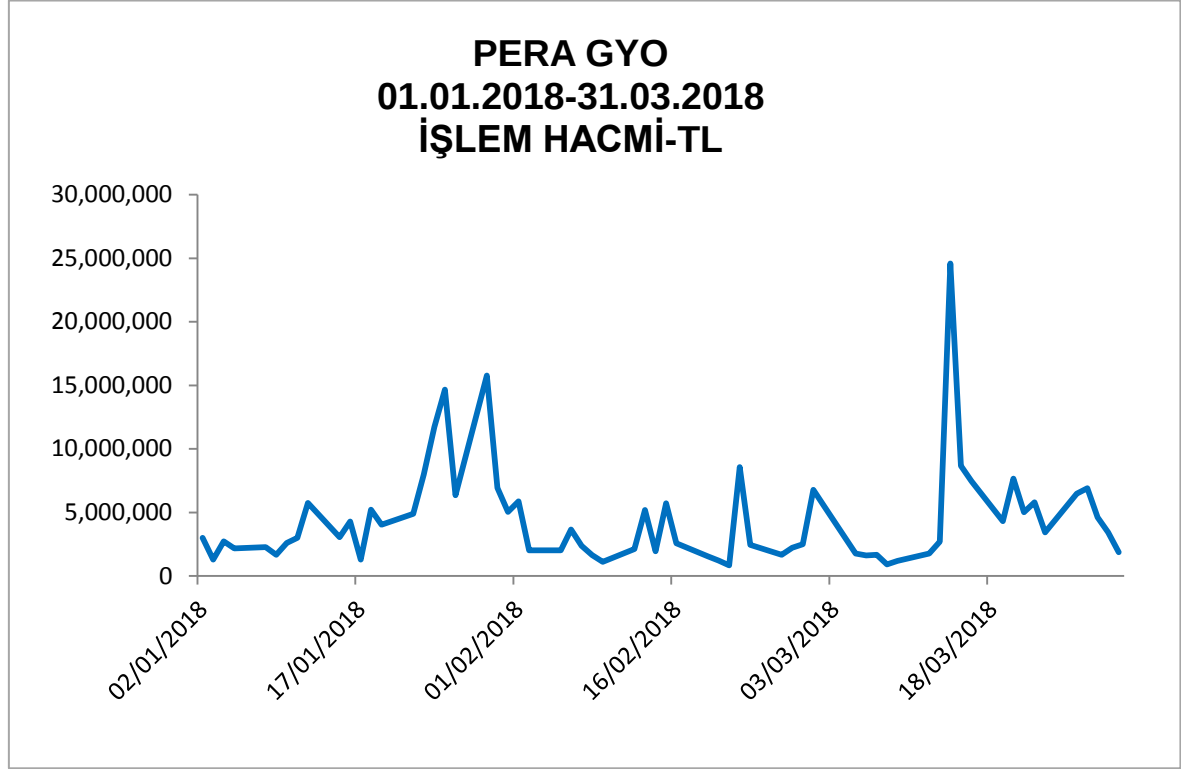
KKTC'de yerleşik Maya Turizm LTD. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan bir proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14-12-2006 tarihinde devralınmıştır.

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.

K - Hisse Senedi Performansı

Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
DÖNEN VARLIKLAR	44.043.163	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	382.502	1.238.368
Ticari alacaklar	1.740.128	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	99.445	60.590
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.640.683	1.514.310
Diğer alacaklar	2.480	17.490
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	1.668	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	812	17.490
Stoklar	41.367.310	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	221.356	299.937
Diğer dönen varlıklar	329.387	488.322
DURAN VARLIKLAR	120.946.002	121.195.012
Diğer Alacaklar	4.160.131	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4.016.858	3.884.085
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	143.273	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.243.774	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	109.622.100	109.622.100
Maddi duran varlıklar	38.408	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	326.474	383.332
Peşin ödenmiş giderler	433.507	692.466
Diğer duran varlıklar	4.121.608	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR	164.989.165	166.088.353

L – 31.03.2018 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**Finansal Durum Tablosu**

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	35.599.870	47.620.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14.361.513	17.080.994
Ticari borçlar	2.400.730	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	573.782	223.913
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.826.948	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	166.518	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	338.618	290.847
Ertelenmiş Gelirler	18.297.805	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	--	10.297.010
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18.297.805	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	34.686	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	31.320.913	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	10.890.808	11.967.108
Diğer borçlar	20.212.631	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20.212.631	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar	217.474	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	217.474	200.402
ÖZKAYNAKLAR	98.068.382	99.230.674
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		
<i>Diğer kazançlar/kayıplar</i>	(12.781)	18.856
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem karı veya zararı	(1.130.655)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR	164.989.165	166.088.353

	Bağımsız denetimden geçmemiş	
	2018	2017
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	1.525.979	1.662.831
Satışların maliyeti	(648.313)	(467.377)
BRÜT KAR	877.666	1.195.454
Genel yönetim giderleri	(924.496)	(571.894)
Pazarlama giderleri	(20.555)	(39.019)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	133.247	--
FAALİYET (ZARARI)/KARI	65.862	584.541
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(67.434)	(62.960)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET(ZARARI)/ KARI	(1.572)	521.581
Finansman gelirleri	105.462	89.894
Finansman giderleri	(1.234.545)	(1.559.992)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(1.130.655)	(948.517)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM ZARARI	(1.130.655)	(948.517)
Pay başına kayıp	(0,01)	(0,01)
Sulandırılmış pay başına kayıp	(0,01)	(0,01)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(31.637)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(31.637)	--
TOPLAM KAPSAMLI GİDER	(1.162.292)	(948.517)

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.