



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2014 – 31.12.2014

FAALİYET RAPORU

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2014 – 31.12.2014

A - Kuruluş Amacı & Faaliyet Konusu:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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:

15.07.2013 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bensel, Serdar Kırmaz M. Kerem Eser, Haluk Refet Işıtman ve Fuat Özer Erenman'ın 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
Haluk Refet Işıtman	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	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.

Serdar Kırmaz:

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

Mehmet Kerem Eser:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi M. Kerem Eser; Ortadoğu Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Boğaziçi Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Coopers & Lybrand Türkiye'de başlamıştır. Global Yatırım Holding bünyesine katılmadan önce Avustralya Borsasında işlem görmekte olan PEMI ham petrol araştırma ve üretim şirketinde Finans Direktörü olarak görev yapmış olup, 2007 yılından bu yana Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır. Eser, serbest muhasebeci mali müşavir ünvanına (SMMM) sahiptir.

Haluk Refet Işıtman:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Refet Işıtman; University of Wisconsin'den mezun olmuştur. 1986-1989 tarihleri arasında Sümerbank Holding'de İhracat Müdürü olarak, 1990-1996 tarihleri arasında Alfa Tema'da Ortak-Genel Müdür olarak, 1996-1998 tarihleri arasında Metemteks Şirketi'nde Dış Ticaret Müdürü olarak, 1998-2008 tarihleri arasında Berman Dış Ticaret Şirketi'nde Ortak olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana TGM Taahhüt Güvenlik Merkezi Şirketi'nde Ortak-Genel Müdür ve 2010 tarihinden bu yana PERA GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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.

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 - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:

Şirket'in 15.07.2013 tarihinde yapılan Genel Kurulunda; Yeni Türk Ticaret Kanunu ve Yeni Sermaye Piyasası Kanunu Mevzuatına uyum sağlamak amacıyla şirket anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin değiştirilmesi ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlükten kaldırılması hususu müzakere edildi. Şirket Anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlüğe kaldırılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.06.2013 tarih ve 12233903-325.99-662-6826 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2013 tarih ve 67300147/431.02.50095-825678-7473-5221 sayılı izinleri doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

F - 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.

G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2014 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

H – 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.

I – Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 31 Aralık 2014 itibarıyla 24'dür (2013: 23)

J – 2014 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Ekim ayında tüketici fiyatları yüzde 1,90 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 8,96'a yükselmiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ekim ayında yaklaşık 0,5 puanlık bir azalışla yüzde 8,95'e gerilemiştir. Ekim ayında hizmet fiyatları aylık bazda yüzde 0,61 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu yüzde 9,17'e yükselmiştir.

Ekim ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7.56% aylık bazda 0.76% artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 0,18 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 9,15'e yükselmiştir. Kasım ayında hizmet fiyatları aylık bazda yatay seyretmiş, grup yıllık enflasyonu 0,36

puan azalışla yüzde 8,81'e gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Kasım ayında yaklaşık 0,4 puanlık bir artışla yüzde 9,36'ya yükselmiştir.

Kasım ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7.36% aylık bazda 0.48% artmıştır.

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,44 oranında azalmış ve yıllık enflasyon yüzde 8,17'ye gerilemiştir. Aralık ayında hizmet fiyatları yüzde 0,18 oranında artmış ve grup yıllık enflasyonu 0,22 puan azalışla yüzde 8,59'a gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu yaklaşık 0,5 puanlık bir azalışla yüzde 8,89'a gerilemiştir. Bu gelişmede giyim ve dayanıklı tüketim malları fiyatları etkili olmuştur.

Aralık ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 7.34% aylık bazda 0.53% artmıştır.

(Kaynak: TCMB, EkimKasım-Aralık Ayı Fiyat Gelişmeleri 2014)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan "Perakende Endeksi Mayıs 2014" verilerine göre ciro endeksi 2013 Mayıs ayına yüzde 6,8 artarak 157 puana yükselmiştir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar da 2014 Aralık ayında, İstanbul'da 871 TL, Anadolu'da 649 TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 738 TL'ye ulaşmıştır. Aralık ayında en büyük ciro artışı yüzde 15'lik oranla diğer alanlar kategorisinde gerçekleşmiştir. Geçen yılın Aralık ayıyla karşılaştırıldığında 2014 Aralık ayında kategoriler bazında en büyük artış giyim kategorisinde endeksinde yaşanmıştır. Aralık ayında giyim kategorisi endeksi yüzde 12 artmıştır. AVM'lerdeki genel kategorinin yüzde 11, yiyecek kategorisinin yüzde 10 arttığı endekste, ayakkabı-çanta kategori ciroları yüzde 4, hipermarket kategorisi ciroları yüzde 3'lük artış kaydederken, teknoloji hipermarket kategorisinde ise yüzde 2 düşüş kaydetmiştir. .

Bir önceki dönemin aynı ayına göre ziyaret sayısı endeksinde, Aralık 2014 döneminde yüzde 4,5'lik bir düşüş gözlenmiştir.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.08 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.89 oranında artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %0.60 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.53 oranında artmıştır.

Aralık ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1.16 oranında artmış ve İstanbul kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Antalya'da %0.34 oranında; İzmir'de %0.13 oranında ve Kocaeli'nde %0.54 oranında artmıştır. Diğer taraftan kira değerleri Bursa'da değişmemiş; Adana'da %1.27 oranında ve Ankara'da %0.17 oranında azalmıştır.

Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17.7 yıllık (213 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17.6 yıl (212 ay) olarak ölçülmektedir. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18.5 yılda (223 ay); Ankara'da ise 18.3 yılda (220 ay) geri dönmektedir.

Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.79; Ankara ortalamasının %5.60; İstanbul ortalamasının %5.82; İzmir ortalamasının ise %5.53 olduğu görülmektedir.

Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Aralık 2014: Aylık Ortalama %1.00) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. Aralık 2014 itibariyle endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 151) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 122) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 91) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 78) 100'ün altında yer almaktadır

(Kaynak: Reidin)

K - Şirket Portföyü

31.12.2014 itibariyle Şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait Arsa:

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan bir projedir. Konut ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projede AVM projesi tamamlanmış olup, söz konusu bileşen, "Sümerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 608 ünitelik Konut/Daire ve 35.500 m²' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. 2011 yılı sonu itibariyle 34,500 m² olan kiralanabilir alan, 2012'de mağazasını açan anchor kiracı için yapılan revize çalışmalardan sonra 35,500 m²'ye çıkmıştır.

Sümerpark projesi kapsamında bulunan konut arsası; Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer Mahallesi M22a.22b.2a/2d-M22a.22b.1b/1c pafta, 6224 ada, 34,421 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26.11.2014 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan konut parseli için mevcut durumu ile 24.620.000 TL (kdv hariç)değer tespit edilmiştir. Aynı raporda değerlendirme konusu 6224 ada/1 no.lu parselin emsal değer yaklaşımı çerçevesinde parsel değeri 21,390,000 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan Sümerpark Evleri konut projesinin 154 konuttan oluşan ilk iki blok inşaatının tamamlanmasının ardından bu defa 77 konuttan oluşması planlanan üçüncü bloğunun yapımı için en uygun fiyat teklifini veren firma ile yürütülen sözleşme müzakereleri tarafların karşılıklı mutabakatıyla sonuçlanmış olup talipli firma Ontan Mühendislik Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile 16.07.2013 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır.Projenin %95'lik kısmı tamamlanmış bulunmaktadır.

Sümerpark Evleri'nin inşaatına ilişkin inşaat ruhsatı 22.12.2011 tarihinde alınmış olup bu sayede inşaat ruhsatı için beklenmesine gerek olmaksızın inşaat yeri teslimi yapılmış ve inşaat başlamıştır. Sümerpark Evleri ilk 2 blok inşaatı Eylül 2011 itibariyle tamamlanmış olup, 24.07.2012 tarihinde geçici kabulü onaylanmıştır. Raporlama tarihi itibariyle ilk 2 bloktan satışı gerçekleştirilen dairelere; finansal tablolarda gayrimenkul satış gelir ve maliyeti oluşturulmuştur.

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.

Şirketimizin Denizli'deki AVM yatırımı tamamlanmış olup, 29-12-2010 tarihinde geçici kabulü gerçekleşmiş, 07-02-2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. Sümerpark AVM'nin 10 Mart 2011 tarihinde halka açılışı yapılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibarıyla doluluk oranı %85, Aralık 2014 itibarıyla ise %90'dır. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM; 3. Bodrum ve 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 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. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır. Tekzen, Electroworld, Çetinkaya diğer ana kiracıları oluşturmaktadır. AVM'de yapılan yenileme çalışmaları sonrası kiralanabilir alan 35,500 m2'ye yükselmiştir. AVM yatırımının finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri KDV hariç 169.765.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 45.800.000 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. Haziran 2014 itibarıyla binanın 100%'ü doludur.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2014 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 3,785,000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd:

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

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır.

Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje arazisi üzerinde turizm kompleksi, konut, günübirlik tesis ve ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirme imkânı bulunmaktadır.

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

Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restoranlar, barlar bulunmaktadır. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının önümüzdeki dönemlerde başlaması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

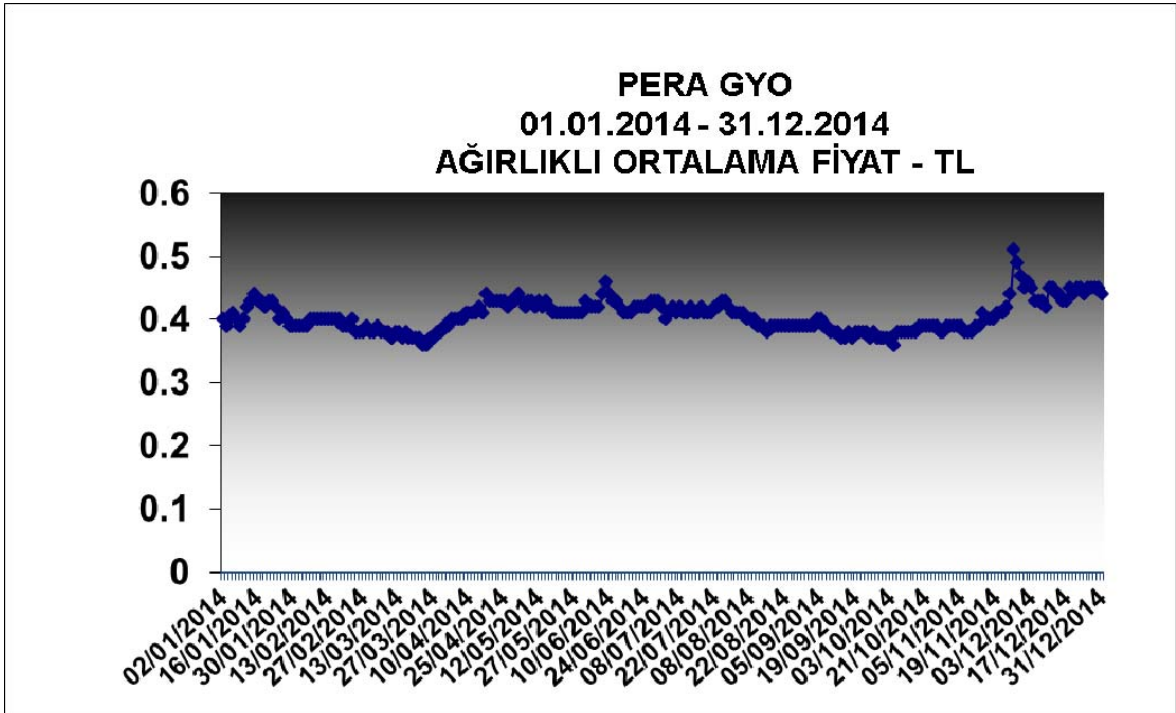
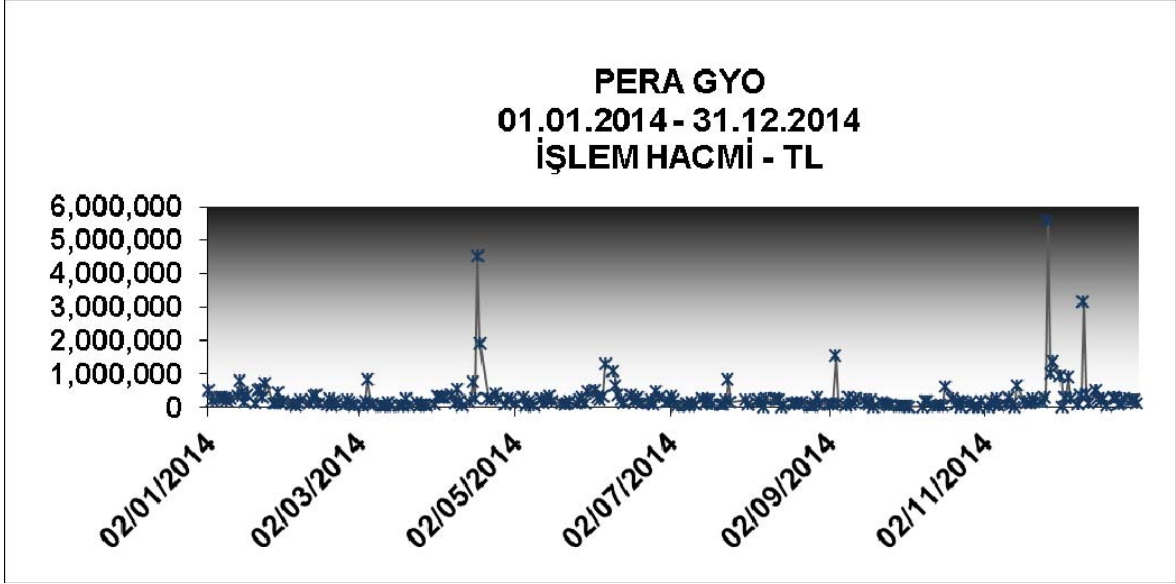
KKTC'de bulunan turizm arsasının; 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parselleri Maya Turizm Ltd. Şirketi adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin yüzölçümü 13,215.30 m2.dir. Ayrıca, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1, 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.

Yatırım alanındaki flora bitki örtüsünün imar planı ile örtüşmemesi sorunu giderilmiş olup, 19.11.2012 tarihinde Olumlu ÇED Raporu alınmıştır. Buna bağlı olarak mimari projelerde bir değişiklik olmadan 18.01.2013 tarihinde planlama onayı da alınmıştır.

Kıbrıs Maliye Bakanlığı ile 2007 yılında imzalanmış olan mevcut kira sözleşmelerinde mal sahibi olan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile sözleşmelerin tadili için görüşmelere başlanmıştır. Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile yapılan görüşmeler neticesinde sözleşmelerin tadili için gerekli hazırlığın başladığı, Maya Turizm Limited'e kiralanmış devlet mallarının bir kısmı hazine ve bir kısmı ise hali arazi olması nedeniyle hazine mallarının kiralanmasının kendi yetkileri dahilinde olduğu ancak hali arazilerin kiralanması yetkisinin İçişleri Bakanlığı'nda olmasından dolayı bu kiralama yetkisinin kendilerine devredilmesi için gerekli yazışmayı başlattıkları tespit edilmiştir.

Maya Turizm Limited'in mezkur sözleşmeler tahtında kira ve tasarrufunda bulunan 51/1 numaralı parselin Bakanlar Kurulu Kararı ile 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edilmesi nedeniyle bu parselin yeniden kamulaştırılması, hususunda Devlet Emlak Malzeme Dairesi tarafından yapılan girişimler neticesinde, olumsuz görüş alındığı tarafımıza bildirilmiştir.

L - Hisse Senedi Performansı



M – 31.12.2014 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmiş	geçmiş
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
DÖNEN VARLIKLAR	16.474.231	14.654.644
Nakit ve nakit benzerleri	867.206	1.075.350
Finansal yatırımlar	--	473
Ticari alacaklar	4.528.141	8.397.856
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	89.071	299.225
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4.439.070	8.098.631
Diğer alacaklar	115.486	142.096
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	115.486	142.096
Stoklar	8.493.867	2.447.069
Peşin ödenmiş giderler	843.478	860.441
Diğer dönen varlıklar	1.626.053	1.731.359
DURAN VARLIKLAR	181.337.637	202.909.395
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.989.045	3.522.181
Diğer Alacaklar	2.448.141	2.032.346
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	2.448.141	2.032.346
Stoklar	--	17.432.229
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	169.765.000	169.765.000
Maddi duran varlıklar	125.928	163.962
Maddi olmayan duran varlıklar	1.049.752	1.276.547
Peşin ödenmiş giderler	105.869	461.271
Diğer duran varlıklar	4.853.902	8.255.859
TOPLAM VARLIKLAR	197.811.868	217.564.039

KAYNAKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.554.359	12.241.628
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.871.656	4.569.804
Ticari borçlar	3.429.015	658.125
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	172.840	167.460
Diğer borçlar	726.933	725.397
- İlişkili taraflara diğer borçlar	688.627	548.254
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	38.306	177.143
Kısa vadeli karşılıklar	47.453	180.803
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	47.453	180.803
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12.306.462	5.940.039
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	20.085.205	49.646.540
Uzun vadeli borçlanmalar	19.978.397	49.574.430
- İlişkili taraflara finansal borçlar	--	33.179.573
- İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	19.978.397	16.394.857
Uzun vadeli karşılıklar	106.808	72.110
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	106.808	72.110
ÖZKAYNAKLAR	155.172.304	155.675.871
Ödenmiş sermaye	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri	117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.187.526	1.187.526
Özel fonlar	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	999	4.183
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	999	4.183
Geçmiş yıllar zararları	33.784.836	37.992.504
Net dönem <u>zararı</u>	(500.383)	(4.207.668)
TOPLAM KAYNAKLAR	197.811.868	217.564.039

	Bağımsız denetimden geçmiş	
	2014	2013 ^(*)
KAR VEYA ZARAR KISMI:		
Hasılat	29.957.595	13.602.337
Satışların maliyeti	(17.730.981)	(9.173.067)
BRÜT KAR	12.226.614	4.429.270
Genel yönetim giderleri	(3.258.278)	(2.248.332)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(626.222)	(1.297.807)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	365	2.165.290
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(882.220)	(187.501)
FAALİYET KARI	7.460.259	2.860.920
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar	(533.136)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET FAALİYET KARI	6.927.123	2.860.920
Finansman gelirleri	249.856	220.177
Finansman giderleri	(7.677.362)	(7.288.765)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI	(500.383)	(4.207.668)
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM ZARARI	(500.383)	(4.207.668)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	(0,006)	(0,047)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kayıp	(0,006)	(0,047)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(3.184)	4.183
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	(3.184)	4.183
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(503.567)	(4.203.485)

N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 18.09.2014 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

Pera GYO 2013 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Notları:

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 27.08.2014 tarih ve 8640 sayılı ve 28.08.2014 tarih ve 8641 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, 25.08.2014 tarihli ve 26.08.2014 tarihli İMKB KAP sisteminde, MKK Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve şirket'in internet sitesinde gerekli ilanların yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin incelenmesinden şirketin toplam 89.100.000,- TL'lik sermayesine tekabül eden 8.910.000.000 adet hisseden, 41.978.607,23 TL'lik sermayeye tekabül eden 4.197.860.723 adet hisselerin vekaleten, 1.314.702,08 TL'lik sermayeye tekabül eden 131.470.208 adet hisselerin asaleten olmak üzere toplantıda toplam 43.293.309,31 TL'lik sermayeye tekabül eden 4.329.330.931 adet hisselerin temsil edildiği, böylece Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Anasözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşıldı. Toplantı Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar KIRMAZ tarafından açıldı. Gündem'in görüşülmesine geçildi.

Başkanlık Divanının Teşkili ile ilgili yapılan seçim sonucu Uğur AYDIN Toplantı Başkanlığı'na, Levent Şahin Oy Toplama Memurluğu'na ve Lami Barış SUNAL Toplantı Yazmanlığına oybirliği ile seçildiler.

Toplantı tutanaklarının pay sahipleri adına Başkanlık Divanında bulunanlarca imzalanmasına oybirliği ile karar verildi.

2013 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakere edildi.

2013 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bağımsız Denetim Raporu özeti okundu, müzakere edildi.

2013 yılı Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi ve müzakerelere geçildi. Müzakereler sonucunda Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile kabul edildi. Şirketimizin, gerek Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine gerekse yasal düzenlemelere göre düzenlenen mali tablolarında dönem zararı bulunduğundan, kar dağıtımı yapılamayacağı hususunda hissedarlara bilgi verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmaksızın, 2013 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili olarak ayrı ayrı yapılan oylama sonucunda 2013 yılında görev yapan tüm Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetçi'nin ibra edilmelerine 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

Şirket'in Anasözleşmesi uyarınca 5 (beş) üyeden oluşan Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeliklerinin seçimine geçildi; Yönetim Kurulu üyeliklerine görevi kabul beyanı görülen ***** T.C. Kimlik No.lu Ayşegül BENSEL, toplantıda hazır bulunan ***** T.C. Kimlik No.lu Serdar KIRMAZ, toplantıda hazır bulunan ***** T.C. Kimlik No.lu Mehmet Kerem ESER'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim mevzuatı uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine ise görevi kabul beyanı görülen ***** T.C. Kimlik No.lu Haluk Refet İŞİTMAN ve görevi kabul beyanı görülen ***** T.C. Kimlik No.lu Oğuz SATICI'NIN 2014 yılı faaliyet ve hesaplarının görüşüleceği genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

2014 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 2.500,-TL huzur hakkı ödenmesine 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.

Yönetim Kurulu tarafından 2014 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member Firm of KPMG International)'ın atanması işleminin onaylanmasına 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

2013 yılında bağış ve yardım yapılmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi. 2014 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın 2.000.000,-TL olarak belirlenmesine 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

Şirket tarafından 2013 yılı içerisinde diğer 3. kişilerin borcunu teminen verilmiş herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve elde edilmiş gelir veya menfaatlerin bulunmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi.

2013 yılında ilişkili taraflarla ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesindeki kılillerle yapılan işlemlerle ilgili olarak 1.3.6. maddesi kapsamına girecek şekilde bir işlemin bulunmadığı ve bunun dışında ilişkili taraflarla ilgili olarak yapılan tüm işlemlerin 31 Aralık 2013 tarihli konsolide mali tabloların 3 no.lu dipnotunda detaylı olarak açıklanmış olduğu hususunda hissedarlara bilgi verildi.

Hakim hissedarımız Global Yatırım Holding A.Ş.'den ödünç alınmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun mülga Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendini ihlal etmiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirketimize 21.560,-TL tutarında idari para cezası uyguladığı ve bu tutarın erken ödeme indirimiyle 16.170,-TL olarak ödendiği hususunda hissedarlara bilgi verildi. Söz konusu idari para cezası hakkında Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilip edilmeyeceği ile ilgili olarak yapılan oylamada, Yönetim Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu üyeleri ile ilişkili olan Global Yatırım Holding A.Ş., GES Enerji A.Ş. ve Global Financial Products Ltd. sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmaksızın, söz konusu idari para cezası hakkında Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilmesine 15 oy ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri hükümleri gereğince faaliyette bulunabilmelerine 15 red oyuna karşılık 43.293.294,31 kabul oyu ve oyçokluğu ile karar verildi.

Hissedarlar tarafından herhangi bir dilek ve temenni ifade edilmedi.

Gündem üzerindeki görüşmeler tamamlandığından Toplantının kapatıldığı Başkan tarafından bildirildi.