



**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**01.01.2017 – 31.12.2017**

**FAALİYET RAPORU**

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 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 Bense, Serdar Kırmaz M. Kerem Eser, Oğuz Satıcı ve Faruk Rüyal Ergül'ün yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

#### **Adı ve Soyadı**

#### **Görevi**

Ayşegül Bense	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Faruk Rüyal Ergül	Yönetim Kurulu Üyesi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

#### **Ayşegül Bense:**

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

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 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 Teksfil İplik Örne 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 Üyeliği; 1999-2001 yılları arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı; 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği ve Türkiye İhracatçılar 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 üyeliği bulunmaktadır.

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 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](http://www.peragyo.com)  
Elektronik Posta Adresi: [info@peragyo.com](mailto: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](http://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 Aralık 2017 itibarıyla 19'dur. (31 Aralık 2016: 23)

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

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

Ekim ayında tüketici fiyatları yüzde 2,08 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,70 puan yükselerek yüzde 11,90 olmuştur. Bu dönemde gıda yıllık enflasyonu işlenmiş gıda fiyatları kaynaklı olarak yükselmiştir. Petrol ve diğer girdi fiyatları ile döviz kurundaki gelişmelerle, enerji fiyatları son aylardaki yüksek artış eğilimini sürdürmüştür.

Ekim ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,42 oranında artmış, grup yıllık enflasyonu sınırlı bir artışla yüzde 9,63 olmuştur. Bu dönemde, yıllık enflasyon ulaştırma grubunda artarken diğer alt gruplarda yatay seyretmiştir. Ulaştırma hizmetleri fiyatları akaryakıt fiyatlarındaki artışlara paralel olarak aylık bazda yüzde 1,07 oranında yükselmiştir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Ekim ayında 1,61 puan artarak yüzde 14,31'e ulaşmıştır. Son iki ayda güçlü artışlar kaydeden enerji fiyatları, Ekim ayında da yüzde 1,78 ile belirgin bir oranda yükselmiştir. Enerji grubu yıllık enflasyonu 0,93 puan yükselerek yüzde 10,61'e ulaşmıştır.

Ekim ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,05 aylık bazda yüzde 0,83 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 1,49 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,08 puan yükselerek yüzde 12,98 olmuştur.

Kasım ayında hizmet grubu fiyatları sınırlı bir oranda yüzde 0,11 artmış, grup yıllık enflasyonu yüzde 0,21 puan azalarak yüzde 9,42'ye gerilemiştir. Bu dönemde, yıllık enflasyon kira grubunda artarken lokanta-otel grubunda yatay seyretmiş, diğer alt gruplarda ise bir miktar azalmıştır. Ulaştırma grubunda fiyatlar havayolu ile şehirlerarası kara taşımacılığı hizmetlerine bağlı olarak düşüş kaydetmiştir. Kiranın aylık artışı ise bir miktar hızlanmıştır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Kasım ayında 0,74 puan artarak yüzde 15,05 ile endeks tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Enerji fiyatları Kasım ayında yüzde 2,53 ile yüksek bir oranda artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru ile petrol ve diğer girdi fiyatlarına bağlı olarak artan akaryakıt ve tüpgaz fiyatlarının yanı sıra yüzde 4 katı yakıt fiyatları belirleyici olmuştur. Böylelikle, enerji grubu yıllık enflasyonu 1,62 puanlık artışla yüzde 12,23'e yükselmiştir.

Kasım ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 9,31 aylık bazda yüzde 0,85 artmıştır.

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,69 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,06 puan gerileyerek yüzde 11,92 olmuştur. Bu dönemde enerji ve gıda enflasyonu gerilerken hizmet grubunda ise yıllık enflasyon yatay seyretmiştir.

Aralık ayında hizmet grubu fiyatları yüzde 0,43 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu yüzde 9,47 ile önemli bir değişim göstermemiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma hizmetlerinde artarken, lokanta-otel ve haberleşme grubunda görece yatay seyretmiş, diğer gruplarda ise azalmıştır.

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

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

Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık ayında 0,40 puan yükselerek yüzde 15,45'e ulaşmıştır.

Enerji fiyatları Aralık ayında yüzde 0,50 oranında artmıştır. Bu gelişmede, sırasıyla yüzde 2,02 ve 0,48 oranında artan katı yakıt ve akaryakıt fiyatları etkili olmuştur. Aylık bazda gözlenen fiyat artışına rağmen bu dönemde enerji grubu yıllık enflasyonu baz etkisiyle 1,81 puan gerileyerek yüzde 10,41 olmuştur.

Aralık ayında kira fiyatları aylık bazda yüzde 0,65, yıllık bazda yüzde 9,21 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Ekim-Aralık dönemi Fiyat Gelişmeleri 2017)

### **Perakende Piyasası**

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan "Perakende Endeksi Aralık 2017" verilerine göre ciro endeksi 2017 yılının Aralık döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde % 15,5 artış kaydetti ve 276 puana ulaştı.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Aralık 2017'de İstanbul'da 1244 TL, Anadolu'da 925 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2017'de 919 TL'ye ulaştı.

Kategoriler bazında en yüksek ciro artışı, enflasyondan arındırılmadan önceli haliyle %34,6 ile Teknoloji Kategorisi'nde yaşandı. Geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki diğer alanlar kategori ciroları % 22,5, yiyecek içecek kategori ciroları % 16,5, giyim kategori ciroları % 11,4, hipermarket kategori ciroları % 7,0, ayakkabı kategori ciroları ise % 1,9 artış gösterdi.

Aralık 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 1,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlendi.

(Kaynak: AYD)

## **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

### **I –2017 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 %0,80 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %11,97 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında Balıkesir'de metrekare başına konut satış fiyatları %2,04 oranında artmış ve Balıkesir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,14 ile Bilecik'dir.

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,16 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,19 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında Nevşehir'de metrekare başına konut kira değerleri %2 oranında artmış ve Nevşehir kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2, oranı ile Adıyaman'dır.

Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.39 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.02 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %78.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %18'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %82'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %3'lük (son 6 aylık ortalama %4) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Ofis Kira Endeksi 2017 sonuçlarına göre, İstanbul geneli ofis kira değerlerinde üst fiyat segmentinde yüzde 0.08 artış, alt fiyat segmentinde ise yüzde 0.35 oranında azalış yaşanmıştır. Avrupa Yakası'nda İstanbul Merkezi İş Alanı en yüksek kiralanabilir alana sahip bölge olmuştur. Kiralanabilir alanın %88.76'sinin dolu olduğu ölçülmüştür. Anadolu Yakası'nda ise en yüksek kiralanabilir alan Ümraniye Ofis Bölgesi olmuştur. Bu bölgedeki kiralanabilir alanın %89.20'sinin dolu olduğu saptanmıştır.

2017 yılında İzmir Merkezi İş Alanı ofis kira değerlerinde üst fiyat segmentinde yüzde 0.22, alt fiyat segmentinde ise yüzde 1.10 oranında artış yaşanmıştır. Binaların doluluk oranı bir önceki çeyrek döneme göre yüzde 5.2 azalarak %88.41 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: Reidin)

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

**J - Şirket Portföyü**

31.12.2017 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 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. 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 5 Ocak 2018 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, 2.250.000 TL olarak belirlenmiştir.



**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 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.

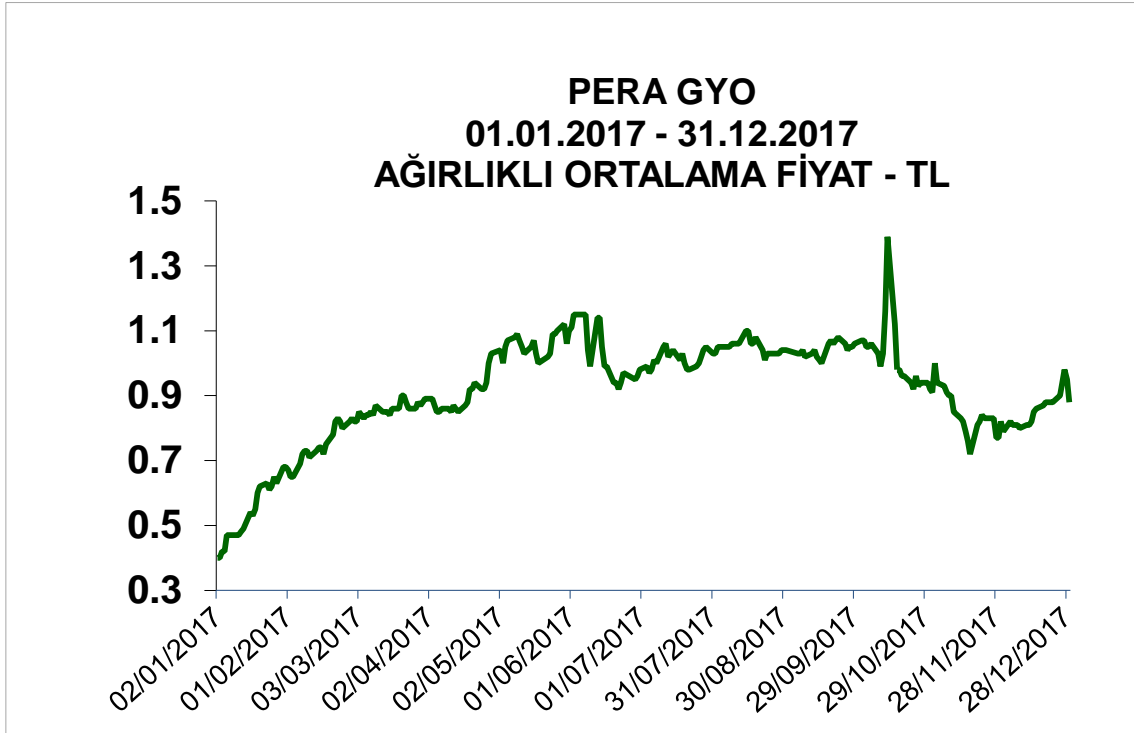
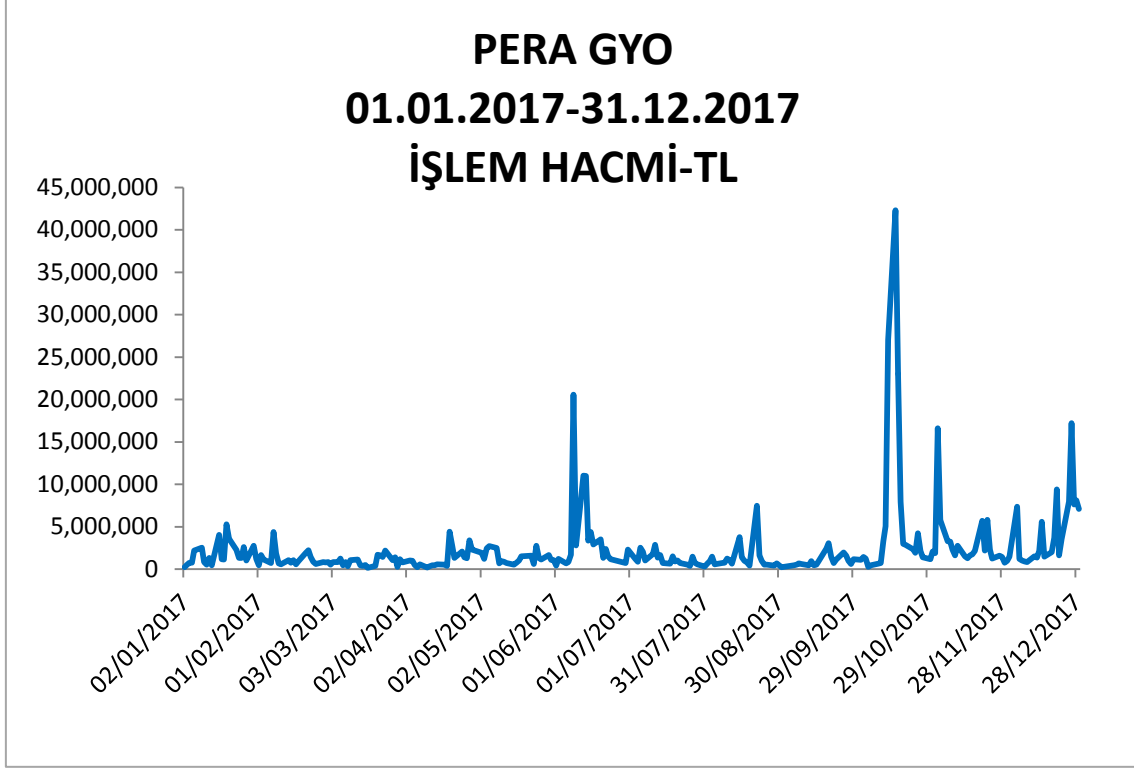
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

**K - Hisse Senedi Performansı**



## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

### L – 31.12.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

#### Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>44.893.341</b>	<b>33.338.745</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.238.368	4.063.424
Ticari alacaklar	1.574.900	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	60.590	63.869
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.514.310	1.632.927
Diğer alacaklar	17.490	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	17.490	12.726
Stoklar	41.274.324	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	299.937	353.422
Diğer dönen varlıklar	488.322	949.539
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>121.195.012</b>	<b>173.457.528</b>
Diğer Alacaklar	4.030.220	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3.884.085	3.394.093
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	146.135	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.311.208	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	109.622.100	159.978.000
Maddi duran varlıklar	43.592	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	383.332	607.327
Peşin ödenmiş giderler	692.466	2.776.415
Diğer duran varlıklar	4.112.094	3.981.411
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>166.088.353</b>	<b>206.796.273</b>

## Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

### L – 31.12.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

#### Finansal Durum Tablosu

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>47.620.293</b>	<b>30.968.147</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	17.080.994	12.662.295
Ticari borçlar	1.957.841	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	223.913	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.733.928	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	139.128	109.689
Diğer borçlar	--	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	--	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	290.847	47.453
Ertelenmiş Gelirler	28.142.876	9.815.896
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	10.297.010	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17.845.866	9.815.896
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8.607	88.264
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>19.237.386</b>	<b>21.552.505</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	11.967.108	21.384.774
Diğer borçlar	7.069.876	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7.069.876	--
Uzun vadeli karşılıklar	200.402	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	200.402	167.731
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>99.230.674</b>	<b>154.275.621</b>
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	18.856	14.922
<i>Diğer kazançlar/kayıplar</i>	18.856	14.922
Geçmiş yıllar karları veya zararları	32.373.847	34.127.188
Net dönem karı veya zararı	(55.048.881)	(1.753.341)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>166.088.353</b>	<b>206.796.273</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 dönemi Faaliyet Raporu

**L – 31.12.2017 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar**

**Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI:</b>		
Hasılat	7.139.261	8.234.187
Satışların maliyeti	(2.417.007)	(3.124.278)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>4.722.254</b>	<b>5.109.909</b>
Genel yönetim giderleri	(4.065.237)	(2.176.791)
Pazarlama giderleri	(236.708)	(113.352)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	31.464	34.490
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(50.355.900)	--
<b>FAALİYET (ZARARI)/KARI</b>	<b>(49.904.127)</b>	<b>2.854.256</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	(250.557)	(230.266)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET(ZARARI)/ KARI</b>	<b>(50.154.684)</b>	<b>2.623.990</b>
Finansman gelirleri	389.155	368.408
Finansman giderleri	(5.283.352)	(4.745.739)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(55.048.881)</b>	<b>(1.753.341)</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	--	--
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(55.048.881)</b>	<b>(1.753.341)</b>
Pay başına kayıp	<b>(0,62)</b>	<b>(0,02)</b>
Sulandırılmış pay başına kayıp	<b>(0,62)</b>	<b>(0,02)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>	<b>3.934</b>	<b>(1.613)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	3.934	(1.613)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>	<b>(55.044.947)</b>	<b>(1.754.954)</b>

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2017-31.12.2017 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.