



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2009 – 31.12.2009

FAALİYET RAPORU

A - Raporun dönemi: 01.01.2009 – 31.12.2009

B - Ortaklığın Unvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

C - Şirket Profili:

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 14.07.2006 ve 31/895 sayılı kararı 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.

D - 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.

E - Yönetim Kurulu:

03.09.2009 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar;

Başkan:	Mehmet KUTMAN
Başkan Vekili:	Erol GÖKER
Üye:	Ayşegül BENSEL
Üye:	Ahmet Levent ÇELEPÇİ
Üye:	Fuat Özer ERENMAN

olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Denetçi : Şahin Uçar

F - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:

Yoktur.

G - 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.

H - Ekonomik Gelişmeler:

2009 yılı Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 0,29 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 9,50 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında mal ve hizmet grubu fiyatları sırasıyla yüzde 0,18 ve 0,59 oranlarında artmıştır. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,37'ye, hizmet grubunda ise yüzde 9,89'a gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,57 puan azalarak yüzde 9,89 olmuştur. Kira yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,4 puan azalarak yüzde 11,49 seviyesine gerilemiş fakat hizmet grubunun üzerinde gerçekleşmiştir.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,34 oranında azalmış ve yıllık enflasyon yüzde 7,73 seviyesine gerilemiştir. Hizmet fiyatları yıllık enflasyonu bir önceki aya kıyasla 0,62 puan gerileyerek yüzde 9,27'ye düşmüştür. Kira yıllık enflasyonu ise istikrarlı azalış eğilimini Şubat ayında da sürdürerek yüzde 10,87'ye gerilemiş fakat genel enflasyon oranının üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 1,10 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 0,16 puan artarak yüzde 7,89 olmuştur. Mart ayında mal grubu fiyatları yüzde 1,49 oranında artarken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,01 oranında azalmıştır. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 7,75'e yükselirken, hizmet grubunda yüzde 8,29'a gerilemiştir. Hizmet fiyatlarında, Kira yıllık enflasyonu istikrarlı düşüş eğilimini sürdürmüş ve Mart ayında 0,4 puan azalarak yüzde 10,45 seviyesine gerilemiş fakat hizmet grubu enflasyonun üzerinde gerçekleşmiştir.

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 0,02 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 6,13'e gerilemiştir. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,63'e, hizmet grubunda ise yüzde 7,61'e gerilemiştir.

Hizmet grubu yıllık enflasyonunda son iki çeyrekte devam eden yavaşlama eğilimi Nisan ayında da sürmüş ve yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 0,68 puan azalmıştır. Kira alt kaleminde Nisan ayı artışı yüzde 0,34 olurken, bu grupta yıllık enflasyon ilk defa yüzde 10 düzeyinin altına gerilemiştir.

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,64 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 5,24'e gerilemiştir. Mayıs ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,77, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,27 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 4,72'ye, hizmet grubunda ise yüzde 6,78'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Mayıs ayında da yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Kira yıllık enflasyonu da düşüş eğilimini sürdürerek yüzde 9,49'a gerilemiştir fakat hizmetler grubunun en fazla artış gösteren kalemi olmuştur.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,11 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 73'e yükselmiştir. Haziran ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,11 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,74 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,56'ya yükselirken, hizmet grubunda yüzde 6,27'ye düşmüştür. Kira bu bölümde yüzde 8,74 artış ile önde gitmeye devam etmektedir.

Temmuz ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,12 ve 0,61 oranlarında artmıştır. Böylece, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,21'e, hizmet grubunda ise yüzde 5,92'ye düşmüştür. Kiranın yıllık artışındaki gerileme devam etmiş, böylelikle, son bir yıllık dönemde kira yıllık enflasyonundaki gerileme 5,64 puana ulaşmıştır. Diğer yandan kira yüzde 8,06 artış ile yıllık hizmet grubu artışının (5,92) üzerinde gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,30 oranında gerilemiş ve yıllık enflasyon 0,06 puan düşerek yüzde 5,33 olmuştur. Ağustos ayında mal grubunda fiyatlar yüzde 0,57 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,49 oranında artmıştır. Böylece, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,25'e yükselirken, hizmet grubunda yüzde 5,59'a gerilemiştir. Kira bu bölümde yüzde 7,46 artış göstermiştir.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,39 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,06 puan gerileyerek yüzde 5,27 olmuştur. Eylül ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,22 ve 0,85 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda sınırlı bir oranda artarak yüzde 5,27'ye çıkarken, hizmet grubunda yüzde 5,26'ya gerilemiştir. Hizmet fiyatları artış oranında alt gruplar

geneline yayılan yavaşlama Eylül ayında da sürmüştür. kira yıllık enflasyonu istikrarlı düşüşünü sürdürmüş ve yaklaşık 1 puan azalarak yüzde 6,48 olmuştur.

Ekim ayında tüketici fiyatları yüzde 2,41 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,19 puan gerileyerek yüzde 5,08 olmuştur. Ekim ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 3 ve yüzde 0,76 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 4,96'ya gerilerken, hizmet grubunda yüzde 5,42'ye yükselmiştir. Kira ve ulaştırma hizmetleri yıllık enflasyonları azalış eğilimini korumuştur (%5,70).

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 1,27 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,45 puan artarak yüzde 5,53 olmuştur. Kasım ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 1,67 ve yüzde 0,11 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,70'e yükselirken, hizmet grubunda yüzde 5,05'e gerilemiştir. Bu dönemde, hizmet genel endeksi ile birlikte kira, ulaştırma hizmetleri ve lokanta-oteller alt grupları yıllık enflasyonları da endeks tarihindeki en düşük seviyelere ulaşmıştır (%5,43).

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,53 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 1 puan artarak yüzde 6,53 olmuştur. Aralık ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,57 ve yüzde 0,40 oranında yükselmiştir. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 7,01, hizmet grubunda ise yüzde 5,13 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde, tüm hizmet ana alt gruplarının yıllık enflasyonlarında belirgin bir düşüş eğilimi gözlenmiştir. Bu azalış, ulaştırma hizmetlerinde 14,4 puan, kira ve lokanta-oteller alt gruplarında ise sırasıyla 6,6 ve 6,1 puan olmuştur. (Kaynak: TCMB)

Ekonominin önemli göstergelerinden birisi olan uluslararası doğrudan sermaye yatırımı 2009 yılsonunda 7,6 milyar USD olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı) Dünyada yaşanan ekonomik kriz nedeni ile Türkiye' ye yapılan yatırımlar, 2008 yılında 18,2 milyar USD olan tutarın %58 altında kalmıştır. Toplam yatırımın 1,8 milyar USD' ı gayrimenkule yapılan yatırımlardan oluşmaktadır. Bu kalemdaki düşüş ise %38 olmuştur. (2008: 2,9 milyar USD).

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2009' nin ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %19,6, bina sayısında %14,8, değerinde %25,1, daire sayısında %17,2 oranında düşüş olmuştur. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü rakamlarına göre ise dokuz aylık dönemde 1.149.679 satış işlemi gerçekleşmiştir. Yılsonu itibari ile satış rakamlarının 2008 yılına paralel olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TÜRKİYE GENELİ TOPLAM SATIŞ İŞLEMİ

	İşlem / Miktar	Değer
2006	1.377.533	38.009.438.843
2007	1.383.847	46.910.746.050
2008	1.363.124	54.812.940.196
2009 (9 ay)	1.149.679	51.230.953.928

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

2009 yılında büyük ekonomilerde uygulamaya konan mali ve parasal politikalar resesyona giren ekonomilerin serbest düşüşünü durdurmuştur. Tüm bu gelişmeler dünya finans piyasalarının kısa vadede olumlu bir hava yaratmıştır. Mart 2009'dan bu yana gerek borsada gerekse bono piyasalarında ciddi kazanımlar görülmektedir.

Genel olumlu hava Türk ekonomisini de olumlu etkilemektedir. Ekonomide toparlanma işaretleri görülmeye başlanmış, Merkez Bankası faizlerini düşürmüştür. Bunun etkisiyle de bankalar konut kredilerinde faiz oranlarını yüzde birin altına kadar indirmişlerdir.

Türkiye gayrimenkul piyasası 2008 yılından beri durgunluk içindeyken 2009 yılının 2. yarısında az da olsa artan hareketlilik görülmeye başlanmıştır. Bu durum yaz aylarında artan konut satışları işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

Ekonominin geleceğine ilişkin belirsizlik tüm gayrimenkul sektörlerinde azalan taleplere yol açarken, özellikle önemli miktarlarda arz fazlasına sahip sektörler en fazla etkilenmiştir. Perakende sektöründe kira fiyatlarında hızlı bir şekilde %50'ye varan oranlarda düşüşler görülmüştür. Bu düşüşe esas olarak büyük şehirlerdeki fazla alışveriş merkezi arzı ve ikincil şehirlerdeki azalan talep seviyeleri neden olduğu düşünülmektedir. Perakende sektöründe yaşanan bu gerileme nedeniyle 2009 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM'lerin çoğu ya açılış tarihlerini ertelemiş ya da projeleri tamamen durdurulmuştur. Azalan cirolar ve karlar birçok mağazanın kapanmasına, bazı firmaların da pazardan tamamen çekilmesine neden olmuştur.

Diğer yandan şehir merkezinde bulunan ofislerin kiralari ve fiyatları arz eksikliği yaşandığından dolayı krizden çok fazla etkilenmemiştir. Colliers International / Türkiye' nin 2009 - ikinci yarı piyasa raporuna göre İstanbul'da A sınıfı ofisler için 2008'in 4. çeyreğinde talep edilen ortalama birim kira yaklaşık 30 dolar iken bu kira 2009'un 1. çeyreğinde %9,44 azalarak 25,7 dolara düşmüş, 2009'un 1. yarısı sonunda %5,58 artarak 27 dolara yükselmiştir.

2009'da daralan ekonominin, 2010'da yeniden büyümeye başlayacağını öngören sektör temsilcileri 2010 yılının dünyada ve Türkiye'de gayrimenkul piyasaları için normale dönme çabalarıyla geçeceği yönünde değerlendirmelerde bulunmaktadır. Bütün bunlarının paralelinde 2010 yılında Türkiye gayrimenkul piyasasında sınırlı bir talep artışı, yatırımlarda ve arzda nispi bir yükseliş, stoklarda bir miktar azalış, fiyatlarda bir miktar hareketlenme beklenmektedir.

I - Şirket Portföyü

31.12.2009 itibariyle Şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Van Projesi Arsası:

Şubat 2008' de PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş. Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan Van merkezde, işyerlerinin bulunduğu caddede, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, Nolu 16 nolu parsel 16.611,65 m2 yüzölçümlü arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera' nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir.

Arazi üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje 20.140 m² lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 odalı 4 yıldızlı otelden oluşması planlanmaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarihli raporda Van Projesine ait arsanın bütün değeri KDV hariç 18.275.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Pera' nın hissesi oranının ekspertiz değeri ise 4.570.000 TL' dir.

Projeye ait inşaat ruhsatı 22.07.2009 tarihinde alınmıştır. İş planına göre 2010 yılının 4. çeyreğinde inşaaata başlanılacaktır.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaaata başlanmış, söz konusu bileşen, "Sumerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 316 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m² lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli 33.500 m² lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımı dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept International Design" yapmaktadır.

Denizli ili, Merkez ilçe, 2. Bölge, Sümer mahallesi, Dolapaltı mevkii, 71 pafta, 612 ada, 7 parselde kayıtlı 148.957 m² yüzölçümüne sahip "Bahçeli Sümerbank Fabrikası ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkul, imar uygulaması sırasında 46.984 m² alan D.O.P oranı olarak alınarak 101.973 m²

alanlı parsel 6223 ada 2 parsel, 6224 ada 1 parsel, 6225 ada 1 parsel, 6226 ada 1 parsel, 6227 ada 1 parsel ve 6228 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir. 6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak imar planında gözükmemektedir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.555.000 TL, Hastane için 3.380.000 TL ve Otel için 6.555.000 TL değer tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri KDV hariç 27.490.000 TL' dir.

Projedeki birimler için sektörünün önde gelen kuruluşları ile görüşmeler ve proje çalışmaları devam etmektedir.

Sümerpark AVM:

Sümerpark Projesi kapsamındaki alışveriş merkezi inşaatı için ruhsat başvurusu yapılmış, 10.09.2007 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projede, inşaatlara Şubat 2008 tarihinde başlanmış olup, Kasım 2010 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Proje tamamlandıktan sonra, proje alanının bulunduğu yerde, otel, özel hastane konut projeleri üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-i Design Mimarlık tarafından tasarlanan projede, 3. bodrum, 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza ve anchor mağazalar, food -court alanları ile birlikte toplam 33.500 m2 kiralanabilir alan yer almaktadır. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır.

6226 ada, 1 no'lu parsel (47.709 m²) üzerinde, eski Sümerbank tesisine ait tek katlı yapılar ile Sümerpark AVM projesi inşaatı yer almaktadır. Proje konusu taşınmazın inşaatı A blok ve B blok etaplarında, 4 aşamada gerçekleştirilmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla inşaat süreci devam eden projede, A1, A2, A3 ve A4 blokların betonarme inşaatları (3 bodrum+zemin katları) tamamlanmış durumdadır. B1 blokta +354.50 kotu (1. kat) döşemesi, B2 blokta +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi, B3- B4 bloklarda +344.00 kotu (B1) döşemesi, B5 blokta radye temel ve B6 blokta ise +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi tamamlanmıştır.

Ekonomik kriz nedeni ile ara verilen AVM inşaatının tamamlanması için Kasım ayında ihaleye çıkılmış, 2010 Şubat ayında ise müteahhit firma ile sözleşme imzalanmıştır. Mart ayında inşaat başlanmış ve Kasım 2010' da inşaatın tamamlanması öngörülmektedir. Diğer yandan AVM' de bulunması muhtemel kiracılar ve AVM' yi yönetecek firmalarla ilgili görüşmeler devam etmektedir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 86.945.831 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (57.424.171 TL - 31.12.2009 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

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. 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.

12.09.2007 tarihindeki 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 olarak 2.400.000,00-TL+KDV karşılığında devralınmasına karar verilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd:

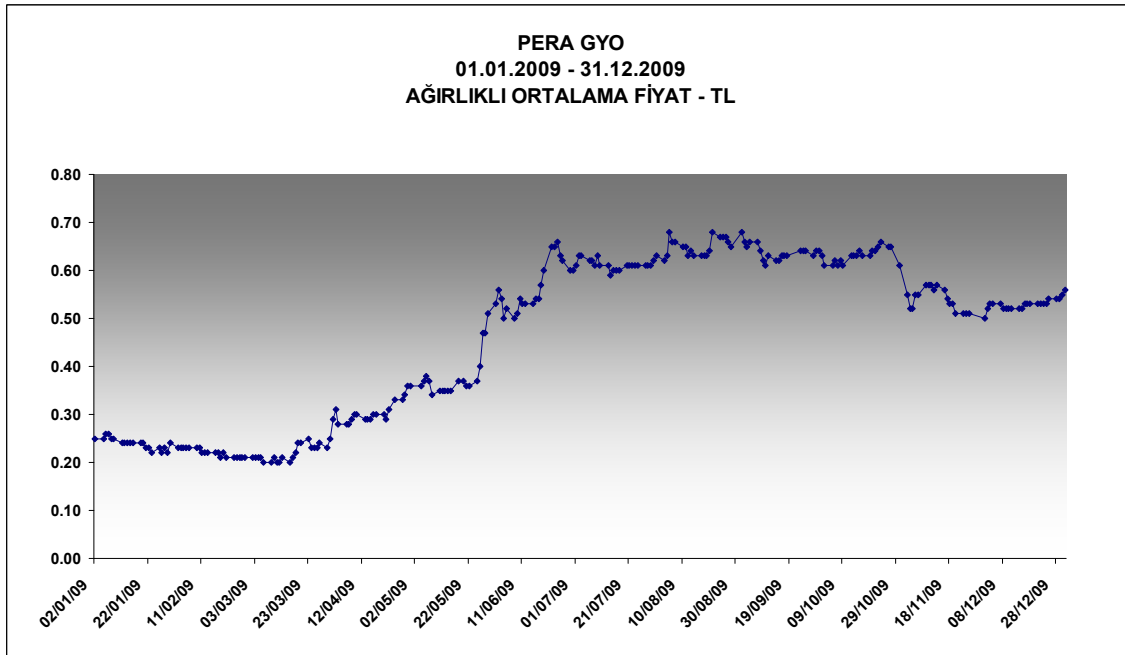
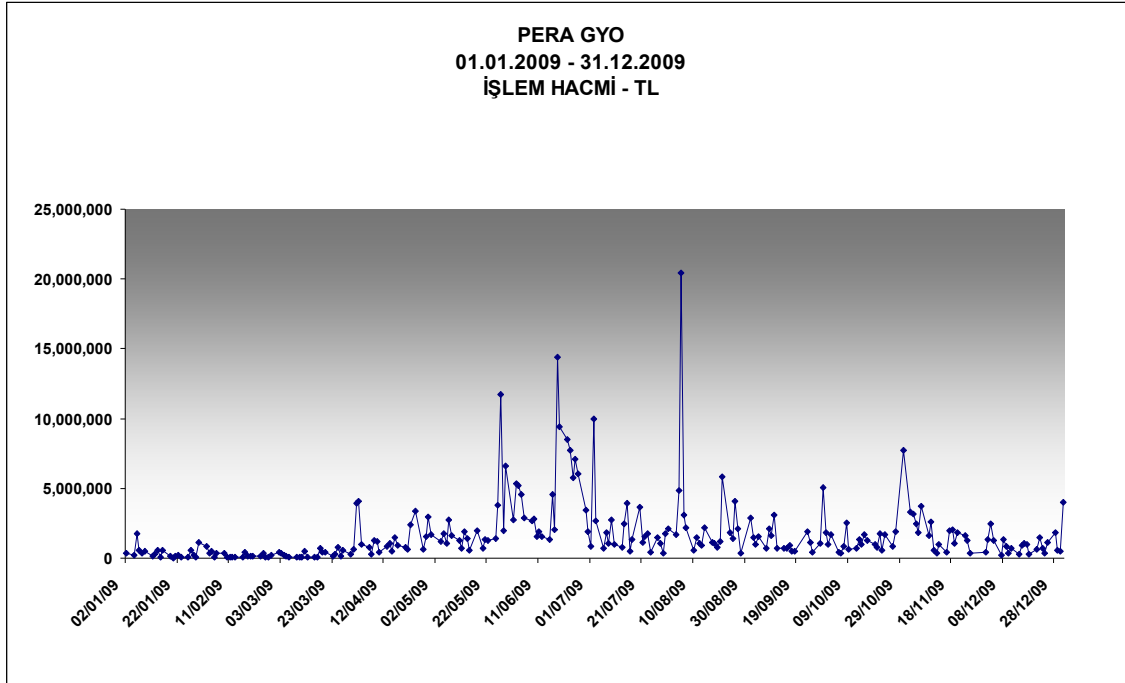
KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. münhasıran Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır.

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*'lı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkanları 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 2011' de başlaması ve tesisin 2013 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

J - Hisse Senedi Performansı



Ocak – Aralık döneminde genellikle değerlendirilerek giden Pera GYO hisse senetleri 31 Aralık 2009 seansında Portföy değerine göre 47% düşük işlem görmüştür.

Diğer:

Balıkesir Projesi:

PERA GYO, 04.03.2008 tarihinde yapılan ihalede, mülkiyeti Balıkesir Belediyesi'ne ait Bursa Yolu 1. Km'de bulunan Eski Kamyon Garajı'nın 31.937,43 m² lik araziye en yüksek teklifi vererek kazanmıştır.

Söz konusu arazinin bedeli 5 taksit halinde Balıkesir Belediyesine ödenmiş, 10/09/2008 itibariyle son taksit tutarı Balıkesir Belediyesi'ne ödenmiş ve taşınmazın tapu kaydı şirket üzerine devredilmiştir.

Arazi üzerine geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m² lik kiralanabilir alana sahip, Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli markalar projede yer alması planlanmışken, şirket Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. (Tesco) ile taşınmazın satımına ilişkin olarak gayrimenkul satış vaadi imzalamıştır. (20.500.000 TL + KDV)

Akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi'nin devamı niteliğinde olmak üzere 10.10.2008 tarihinde sözleşme konusu gayrimenkul üzerinde Tesco lehine birinci dereceden ipotek tesis edildiği ve Tesco' nun şirkete gayrimenkulün devir bedeli peşinatı olarak nakden 16.500.000 TL ödediği kamuoyuna özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Kalan bakiye 11.02.2009 tarihinde (4.000.000 TL + KDV) PERA' ya ödenmiş, gayrimenkulün devri aynı tarihte gerçekleşmiş ve özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

OLAĞAN GENEL KURUL

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2008 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 03.09.2009 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde, İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 02.09.2009 tarih ve 53115 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Kezban UDGU gözetiminde yapılmıştır.

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 17 Ağustos 2009 tarihli 7377 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 552), 12 Ağustos 2009 tarihli Referans ve Hürses Gazeteleri ile ilanla çağrı yapılmış ve 11 Ağustos 2009 tarihli Borsa Bülteninde ilan edilmiştir.

Toplantıda;

2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi oybirliği ile kabul edildi. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakare edildi, oybirliği ile kabul edildi. Toplantıda hazır bulunan Denetçi tarafından Denetçi Raporu okundu, müzakare edildi ve oybirliği ile kabul edildi.

2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu. Yapılan müzakereler sonucunda 2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları oybirliği ile tasdik edildi. 2008 yılı faaliyetleri sonucunda kar elde edilmediğinden kar dağıtımı konusunda bir karar alınmamasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmadılar. Şirketin 2008 yılı faaliyet ve hesaplarıyla ilgili olarak, Yönetim Kurulu Üyelerinin tümünün ve Denetçinin ayrı ayrı yapılan oylamalar sonucunda ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Şirketin Yönetim Kurulu üye sayısının 5 (beş) olarak belirlenmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet KUTMAN, Erol GÖKER, Ayşegül BENSEL, AHMET LEVENT ÇELEPÇİ, FUAT ÖZER ERENMAN' ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Denetçi sayısının 1(bir) olarak belirlenmesine ve denetçiliğe toplantıda hazır bulunan Şahin UÇAR' ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

2009 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere Yönetim Kurulu tarafından seçilmiş bulunan Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş' nin seçiminin onanmasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 334. ve 335. maddelerinde anılan hak ve yetkilerin tümünün tanınmasına oybirliğiyle karar verildi.