



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2010 – 31.03.2010

FAALİYET RAPORU

A - Raporun dönemi: 01.01.2010 – 31.03.2010

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:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 1,85 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 1,66 puan artarak yüzde 8,19 olmuştur. Ocak ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 2,23 ve yüzde 0,79 oranında yükselmiştir. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,20, hizmet grubunda ise yüzde 5,35 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında sınırlı bir yükseliş kaydetmiştir. Özellikle, kira kaleminin yıllık artış oranının aşağı yönlü hareketini devam ettirmesi ve endeks tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 4,91'e gerilemesi dikkat çekmektedir.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 1,45 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 1,94 puan artarak yüzde 10,13 olmuştur. Şubat ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 1,79 ve yüzde 0,48 oranında yükselmiştir. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 11,64, hizmet grubunda ise yüzde 5,91 olarak gerçekleşmiştir. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki istikrarlı azalış eğilimi bu dönemde de sürmüş ve yüzde 4,75 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,58 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,57 puan azalarak yüzde 9,56 olmuştur. Mart ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,43 ve yüzde 1,03 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 10,47'ye gerilerken, hizmet grubunda yüzde 7,01'e yükselmiştir. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki gerileme eğilimi yavaşlamakla birlikte bu dönemde de sürmüş, yıllık yüzde 4,72 ile yüzde 7,01 olan hizmet grubunun altında kalmıştır. (Kaynak: TCMB)

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, yatırımcıların da 2010 senesine daha olumlu bakmalarına neden olmaktadır.

Perakende sektöründe hareketlilik bu olumlu havayı yansıtmaktadır. Alışveriş merkezi sayısı son aylarda açılanlarla beraber Mart 2010 tarihi itibarı ile 238'e yükselmiştir. Türkiye genelinde 5.78 milyon m² olan kiralanabilir alan stoğunun 2011 yılı sonunda 8.13 milyon m² ye yükseleceği beklenmektedir. (Kaynak: Jones Lang LaSalle-Türkiye Gayrimenkul Piyasası Görünümü). Genel olarak perakendeciler daha az yoğun hatta bölgede tek, kolay erişimi olan projelere daha çok talep göstermektedir. Türk pazarına yeni giren hipermarket, yapı market ve elektronik markalar nedeni ile "Anchor" kiracılar arasında rekabeti arttıracak düşünülmektedir. Diğer yandan yatırımcılar ve kiracılarla kira oranları ile ilgili pazarlıklar önemini korumaktadır. Ana mağaza markalarının ve diğer güçlü markaların, merkezlere girerken, yatırımcıdan önemli katkı beklediklerini ve güçlü kira pazarlıkları yaptıkları görülmektedir. Ekonomideki toparlanma kira düşüşlerini yavaşlatmış fakat kira artışları henüz başlamamıştır.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Raporu"na göre perakende sektöründe, Mart ayında cirolarda aylık ve yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Hazır giyim perakendesi %31lik yıllık büyüme ile ciro büyümesinde lider konumunu korumuştur. Aylık bazda geçen yılın mart ayıyla kıyaslandığında, gıda perakendesi ciroları değişmezken, gıda dışı perakende cirosu %13 ve hazır giyim ciroları %24 büyümüştür. Yıllık olarak bakıldığında ise gıda cirolarında %5, gıda dışında %19 luk büyüme gözlenmiştir. 2009 mart ayından- 2010 mart'a yıllık %31 büyüme yaşayan hazır giyim sektörü en fazla artışı göstermiştir.

Ekonomik kriz nedeni ile tüketiciler uzun bir zamandan bu yana sık ama az alışveriş temposuna alışmış buna bağlı olarak gıdada fiş sayısı yıllık %13 artarken, gıda dışında bu oran %19 olmuştur. Hazır giyimde ise yıllık bazda %35 artış görülmüştür.

I - Şirket Portföyü

31.03.2010 itibarıyla 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. Arazi üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje 20.140 m² lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 – 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşması planlanmaktadır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera' nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir.

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. VAN Alışveriş Merkezi İnşaatı İhalesi ile ilgili ön yeterlilik ilanı verilmiş ve müteahhit firmalardan gelen başvurular incelenmektedir. İş planına göre 2010 yılının 4. çeyreğinde Van AVM inşaatına 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 itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatla başlanmış, söz konusu bileşen, "Sumerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 316 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m² lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli, 50.500 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 görülmektedir.

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. Diğer yandan AVM' deki kiralama hizmetleri için AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. ile anlaşılmış, kiracı adayları ile görüşmeler son hızla devam etmektedir.

6226 ada, 1 no'lu parsel (47.709 m²) üzerinde projenin inşaatı A blok ve B blok etaplarında, 4 aşamada gerçekleştirilmektedir. Ara verilen AVM inşaatının tamamlanması için Kasım ayında ihaleye çıkılmış, 2010 Şubat ayında ise müteahhit firma ile sözleşme imzalanmıştır. Şubat ayında inşaat başlanmış ve Kasım ayında inşaatın tamamlanması öngörülmektedir

Rapor tarihi itibari ile;

İnşaat imalatları:

A Blok ve B Blokların 3. Bodrum kat, 2. bodrum kat ve A Blok 1. Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye ve sıva imalatları tamamlanmıştır. B1 Blok 1. Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları tamamlanmış olup sıva imalatları devam etmektedir. B1 Blok 1. Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları tamamlanmış olup sıva imalatları devam etmektedir. (B1 Blok çelik kolon imalatları tamamlanmış, çelik giriş imalatları devam etmektedir. B3-B4 Blok 1. Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları devam etmektedir. B3-B4 Blok Zemin kat kolon imalatlarına başlanmıştır. B1 ve B2 Blok batı ve güney cephesi kaba sıva izolasyon çalışmaları devam etmektedir. İzolasyon filesi ve sıvası başlanmıştır.

Mekanik tesisat işleri:

+337,00 kotu + 340,50 kodu Yangın Tesisatı borulama ve sprink başlığı montaj işlerine ve kullanma suyu tesisatı borulama işlerine, devam edilmektedir. +337,00 kotu, +340,50 kotu, +344,00 kotu, +349,50 kotu ıslak hacimlerde kullanma suyu ve atık su tesisat borulamasına devam edilmektedir. +337,00 kotu, +340,50 kotu yangın dolabı montajı, borulamasına ve emiş kanal montajı yapılmaya devam edilmektedir.

Elektrik tesisat işleri:

+337.00 kotu kablo tavası imalatları %90 seviyelerinde tamamlanmıştır. İnşaat imalatlarından Su deposu bölgesinde kanal imalatları beklemektedir. +340.50 ve +344.00 kotu kablo kanalı imalatları inşaatla birlikte devam etmektedir. +337,00 Kodu aydınlatma Kablo çekim imalatlarına başlanmıştır.

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 rapor tarihine kadar proje ile ilgili 89.881.091 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (60.781.091 TL - 31.03.2010 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' 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.

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 Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. Mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd:

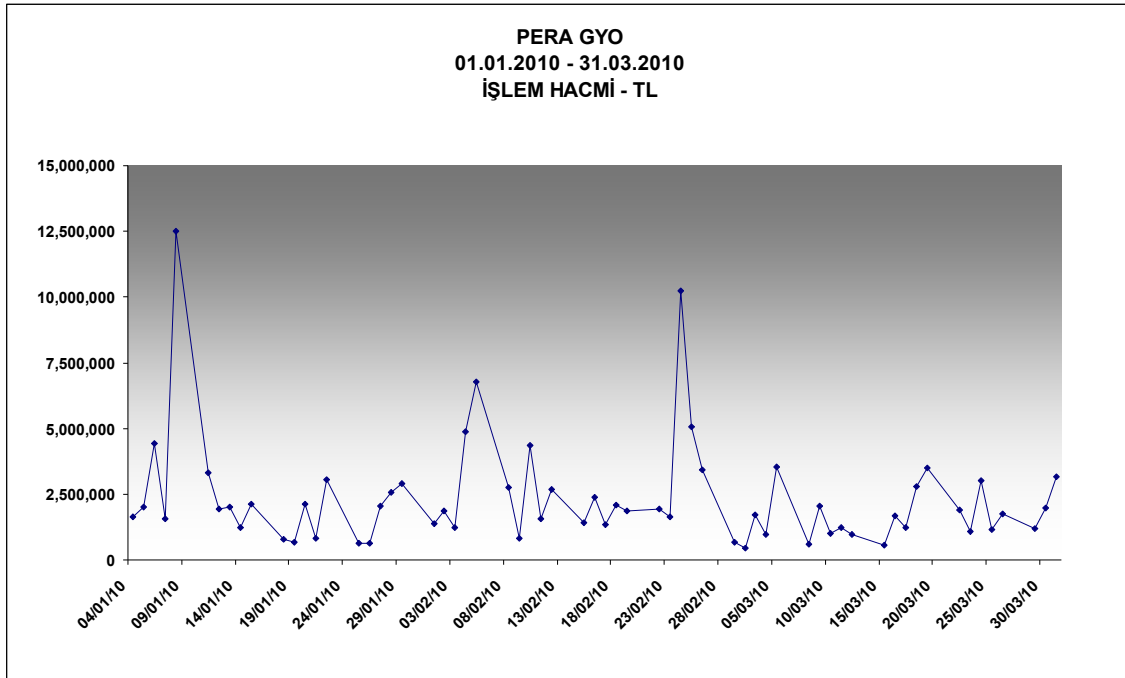
KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. münhasıran Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır.

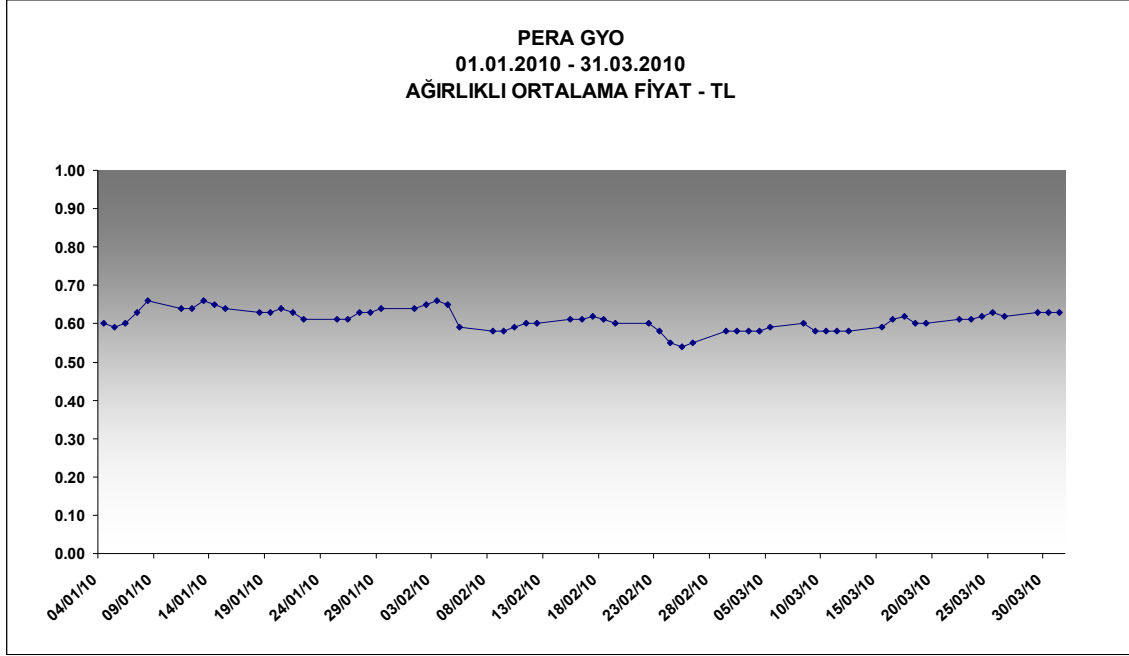
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır.

Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emimamesi" 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 – Mart döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 31 Mart 2010 seansında Portföy değerine göre 40% düşük işlem görmüştür.