



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2010 – 30.09.2010

FAALİYET RAPORU

A - Raporun dönemi: 01.01.2010 – 30.09.2010

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

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:

10.06.2010 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar;

Başkan:	Mehmet KUTMAN
Başkan Vekili:	Ayşegül BENSEL
Üye:	Serdar KIRMAZ
Üye:	Refet İŞİTMAN
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 sürmüştür 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 sürmüştür, yıllık yüzde 4,72 ile yüzde 7,01 olan hizmet grubunun altında kalmıştır. (Kaynak: TCMB)

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 0,60 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,63 puan artarak yüzde 10,19 olmuştur. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki gerilemenin Nisan ayında da sürmesi hizmet grubu enflasyonunu sınırlayan bir diğer gelişme olmuştur. (Yıllık yüzde değişim kira için 4,62)

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,36 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 1,09 puan azalarak yüzde 9,10 olmuştur. Mayıs ayında hizmet grubu yıllık enflasyonu yaklaşık 0,2 puan gerilemiştir. Kira yıllık enflasyonunda ise istikrarlı yavaşlama eğilimi devam etmiştir. Bu gelişmeler paralelinde, mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre hizmet fiyatlarının ortalama artış hızı yavaşlamaya devam etmiştir.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,56 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 0,73 puan azalarak yüzde 8,37 olmuştur. Haziran ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,83 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,20 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,39'a, hizmet grubunda ise yüzde 5,48'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki gerileme Haziran ayında belirginleşerek sürmüştür. Özellikle kira kaleminin yıllık enflasyonunda gözlenen istikrarlı azalış eğilimi sürmüştür. (Kira %4,21, Hizmetler grubu:%5,48) (Kaynak: TCMB)

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,48 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 0,79 puan azalarak yüzde 7,58 olmuştur. Temmuz ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,79 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,38 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 8,4'e, hizmet grubunda ise yüzde 5,24'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki gerileme sürmüştür kira kaleminin yıllık enflasyonunda gözlenen istikrarlı azalış eğilimi sürmüştür. (Kira %4,18)

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,40 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,75 puan yükselerek yüzde 8,33 olmuştur. Ağustos ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,50, hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,11 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,57'ye yükselirken, hizmet grubunda yüzde 4,85'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki yavaşlama devam etmiştir. Böylelikle, Ağustos ayında grup yıllık enflasyonu endeks tarihindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. (Kira %4,07)

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 1,23 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,91 puan yükselerek yüzde 9,24 olmuştur., Eylül ayında mal grubu fiyatları yüzde 1,58, hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,23 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 11,06'ya yükselirken, hizmet grubunda yüzde 4,20'ye gerilemiştir. (Kira %4,08) (Kaynak: TCMB)

Küresel krizin etkisi ile birlikte 2009 yılında üç çeyrek küçülen Türkiye ekonomisi 2009 yılının son çeyreğinde %6 ile yeniden büyümüştür. Türkiye, 2010 yılının ilk yarısında %10,5 oranında güçlü bir büyüme gerçekleştirerek OECD ülkeleri arasında en fazla büyüyen ülkelerden olmuştur. Bu durum yatırımcı ve tüketici algısı üzerinde olumlu bir etki yaratmıştır. Pozitif büyüme oranları çerçevesinde, 2009' un son çeyreği, hane halkı tüketim harcamasında, 2008 ' in ikinci yarısından bu yana ilk defa %4,7' lik pozitif bir büyüme gerçekleşmiştir. Hanehalkı tüketim harcamasında yaşanan pozitif büyüme, 2010 yılının ilk çeyreğinde devam ederek %9,9 oranında gerçekleşmiştir. Diğer yandan ekonominin genelinde görülen olumlu havanın etkisiyle, tüketici güven endeksi 2010 yılının başından itibaren yükselmeye başlamıştır. 2010 yılının ilk çeyrek döneminde önemli sıçrama gösteren reel kesim beklenti endeksi ve tüketici güven endeksi ikinci çeyrek dönemde en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Beklenti ve güven endeksleri kriz öncesinin oldukça üzerinde seviyelere ulaşmıştır. Yılın ilk yarısında yaşanan ekonomik büyüme ile endeks uyum göstermektedir. Tüketici güven endeksi, 2009 Aralık ayında %78,8 iken, 2010 Haziran ayında kriz öncesi seviyenin üzerine çıkarak %88 oranına ulaşmıştır. (Kaynak: TCMB)

Dünyanın büyük ekonomilerinden birine sahip olan Türkiye, turizm ve gayrimenkul geliştirme konusunda yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Enflasyondaki düşüş, gayrisafi yurtiçi hasılanın büyüme oranı ve faizlerdeki düşüşler gayrimenkule olan talebi arttırmıştır. Diğer yandan genç nüfusa ve dinamik ekonomiye sahip olmak hem Türkiye' yi hem de İstanbul' u çok cazip hale getirmektedir. PricewaterhouseCoopers ile Urban Land Institute (ULI) ortak yaptığı "Emerging Trends in Real Estate Europe 2010" (Avrupa Gayrimenkul Pazarında Yükselen Eğilimler) adlı araştırmaya göre İstanbul gayrimenkul geliştirme pazarında Avrupa' da en üstte bulunmaktadır.

Yabancıların gayrimenkul alımı yılın ikinci çeyreğinde 916 milyon dolar ile önemli bir artış göstermiştir. Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan alımlar ikinci çeyrekte önemli ölçüde genişlemiştir ve 2010 yılı için toplam rakam 1.422 milyon USD olmuştur. (Kaynak: TC Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı)

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Raporu"na göre organize perakende sektörü ciroları Eylül ayında da büyüme trendini sürdürmüştür. Yıl başından bu yana geçen 9 aylık dönem, geçen yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında, ciro artışının %6 oranında olduğu görülmektedir. 12 aylık değişim incelendiğinde ise organize perakende ciroları %8 artmıştır. Eylül ayında 12 aylık ciro gelişimi %3 idi. Dolayısıyla 2010 yılında sektör, 2009 performansının üstüne çıkmıştır.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekare gelişimine bakıldığında, önceki aya göre %1, yıllık bazda ise %15 artış görülmektedir. Sektör, 2009 yıl sonuna kıyasla, 9 ayda %10 metrekare artışı kaydetmiştir. Yeni açılan AVMLerin yanı sıra, cadde yatırımları da bu artışa katkıda bulunmuştur. Mağaza sayıları aylık %1 artarken, yıllık bazda artış %20 olmuştur.

Metrekare başına cirolar incelendiğinde organize perakende sektörünün aylık %2 artışa karşın, yıllık bazda %6 oranında düşüş yaşadığı görülmektedir. Geçen yılın aynı döneminde yıllık değişim %1 daralma şeklinde gerçekleşmiştir. Bunda artan m2' lerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

I - Şirket Portföyü

30.09.2010 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.

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 inşaatla başlanmış, söz konusu bileşen, "Sümerpark 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 tasarımını 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 alanın 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 anlaşılması, 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 gerçekleşmektedir. Ara verilen AVM inşaatının tamamlanması için Kasım ayında ihaleye çıkmış, 2010 Şubat ayında ise müteahhit firma ile sözleşme imzalanmıştır. Mart ayında inşaatla başlanmış ve Kasım ayında inşaatın tamamlanması öngörülmektedir

Eylül ayı sonu itibari ile genel iş ilerleme ;

İnşaat imalatları: Çevre düzenlemesi kot ayarları ve alt yapı çalışmaları kuzey cephesinde devam etmektedir, peyzaj çalışmaları %25 seviyesindedir. B3 B4 Blok kuzey cephesinde mantolama ve mantolama üzeri izolasyon file siva imalatları tamamlanmıştır. B6 Blok 2. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imalatları tamamlanmıştır. A3 Blok 3. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imalatları tamamlanmıştır. A1 Blok ve A2 Blok Dilatasyon Geçişlerindeki Alüminyum dilatasyon profilleri yerleştirilerek endüstriyel beton tesviyesi imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok merdivenlerde siva imalatı tamamlanmıştır. Tüm bloklarda merdivenlerde traverten imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok rampa platform döşeme donatı imalatı tamamlanarak beton dokumu yapılmıştır. B6 Blok rampa platform parapet siva imalatları tamamlanmıştır. A1 Blok ve A2 Blok depolarda boya imalatı tamamlanmıştır. Tüm bloklarda 349.50 kotu WC seramik imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok 344.00 kotu duvar imalatları tamamlanmıştır. B2 Blok Güney Cephesi otopark giriş-çıkış üzeri 349.50 - 354.50 kot dış cephe izolasyon üzeri file siva imalatları tamamlanmıştır. A3 Blok-A4 Blok Hipermarket Onu Asma Tavan imalatlarına devam edilmektedir. B6 Blok 340.50 kotunda duvar imalatları tamamlanmıştır. B2 Blok yürüyen rampa çelik konstrüksiyon imalatları tamamlanmıştır. B6 Blok çelik çatı kolon ve kiriş montajı tamamlanmış ve kaplaması yapılmıştır. B6 Blok 349.50-B2 Blok 344.00 kotu çiçeklik imalatları tamamlanmış, bitkilendirmesine geçilmiştir. Tüm bloklar ve kotlarda mağaza cepheleri kaplama ve çelik imalatları tamamlanmıştır. Tüm bloklarda depo mahalleri imalatları tamamlanmıştır. 1. bodrum ve zemin katlarda genel mahallerde döşeme kaplama imalatları %82 seviyesindedir. 1. bodrum ve zemin katlarda yer alan ahşap pergola ve saçak imalatları %85 seviyesindedir.

Mekanik tesisat işleri: Bodrum 2 ve bodrum 3, bodrum 1 ısıtma tesisatı borulaması tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1, Zemin kat yangın tesisatı borulaması tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 sprink montajına ve Bodrum 1 ve Zemin kat havalandırma tesisatı montajı tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1 – Zemin kat Kullanma suyu borulaması (galvaniz) tamamlanmıştır. Bodrum 3, bodrum 2, bodrum 1 ve zemin kat pis su tesisatı tamamlanmıştır. Isıtma sistemi merkezi imalatları, zemin kat ve bodrum 1 dükkân içi yangın tesisatları tamamlanmıştır. Isıtma – soğutma boru test ve izolasyonuna ve dış saha hidrant borulaması tamamlanmıştır. Genel mahaller sifonik süzgeç başlıklarının montajına başlanmıştır. Saha yağmur suyu borulama tamamlanmıştır. Keson kuyu pompa imalatına başlanmıştır.

Elektrik tesisat işleri: Yangın ihbar tesisatı ve kablolaması, Bodrum3 ve Bodrum2 aydınlatma armatür montajları tamamlanmıştır. AG Pano odalarında yükseltilmiş döşeme altı kablo kanal imalatları tamamlanmıştır. 2. Bodrum JETFAN ları için kablo kanal tesisatı işleri tamamlanmıştır. B6 blok ve B3 yürüyen merdivenleri yerlerine konulmuş, ince ayarları yapılmıştır. AVM OG hücreleri ve Trafoları yerlerine konulmuştur. AVM OG Kablo kazı ve XLPE Kablo Çekimi çalışmaları tamamlanmıştır. AVM Hücreleri ile Hipermarket arası XLPE Güzergâhı için çalışmaları tamamlanmıştır. Peyzaj aydınlatma hattı çekilmesine ve genel mahal aydınlatma armatürleri montajına 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 98.299.681 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (69.119.681 TL - 30.06.2010 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:

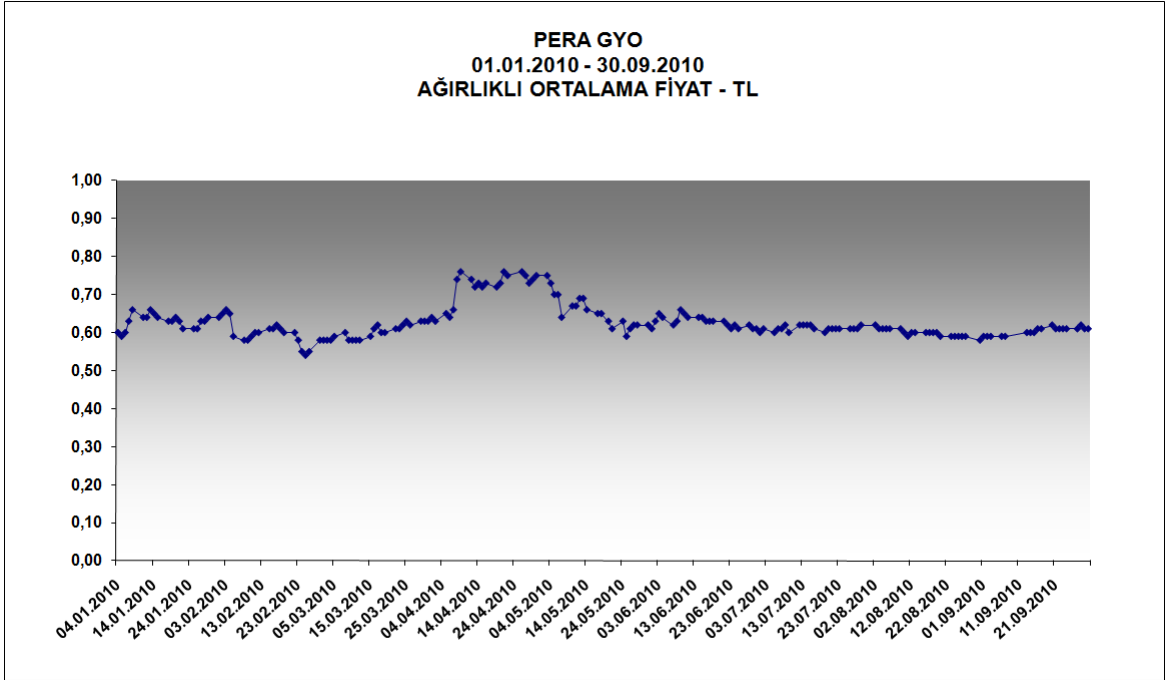
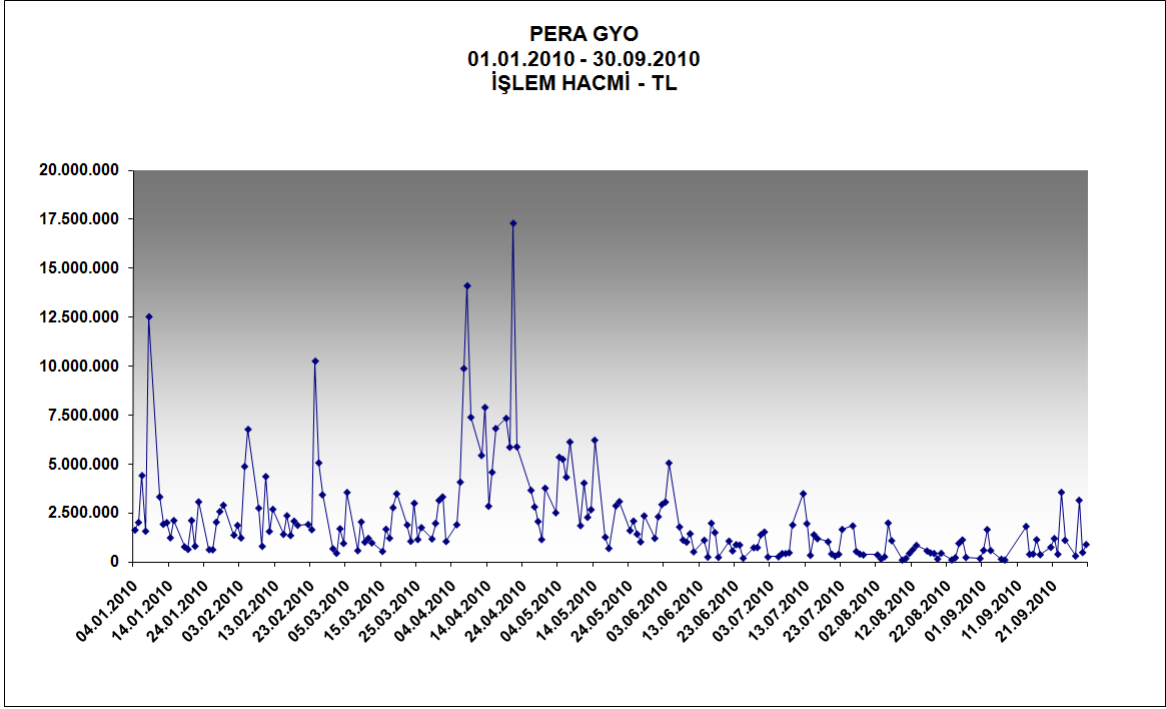
KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. münhasıran Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır.

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 Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesinde 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 – Eylül döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 30 Eylül 2010 seansında Portföy değerine göre 41% düşük işlem görmüştür.

K - DİĞER

Olağan Genel Kurul

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2009 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 10.06.2010 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-

İstanbul adresinde, İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 09.06.2010 tarih ve 37073 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Handan Tatar gözetiminde yapılmıştır.

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 26.05.2010 tarihli ve 7571 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 1284), 25.05.2010 tarihli Hürses ve Dünya Gazeteleri ile ilanla çağrı yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, Şirketin toplam 96.000.000.-TL'lık sermayesinin 26.019.704,-TL'lık sermayeye tekabül eden 2.601.970.400 adet hissenin vekâleten olmak üzere toplantıda toplam 26.019.704,-TL'lık sermayeye tekabül eden 2.601.970.400 adet hissenin temsil edildiği, bu toplam adede tekabül eden ilgili giriş kartlarının tanzim edildiği, böylece Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Anasözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır. Toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Ayşegül BENSEL tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Toplantıda;

Başkanlık Divanının teşkili ile ilgili yapılan seçim sonucu Ayşegül BENSEL'in Toplantı Başkanlığı'na, Hale KARLIDAĞ Oy Toplama Memurluğu'na ve Kaan GÖK Toplantı Yazmanlığına oybirliği ile seçildiler.

Toplantı Tutanaklarının pay sahipleri adına Başkanlık Divanını oluşturanlarca imzalanması hususunda Başkanlık Divanına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu, müzakere edildi ve oybirliği ile kabul edildi. Murakıp Raporu ise Murakıp tarafından okundu, müzakere edildi ve oybirliği ile kabul edildi.

2009 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu. Yapılan müzakereler sonucunda 2009 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları oybirliği ile tasdik edildi. 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen 2.181.282,18-TL karın tamamının geçmiş yıllar zararlarından mahsup edilmesine oybirliği ile karar verildi.

2009 yılı 2009 faaliyetleri ve hesaplarından dolayı Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Murakıbyı ayrı ayrı yapılan oylama sonucunda oybirliği ile ibra edildiler. Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmadılar.

Şirketin Yönetim Kurulu üye sayısının 5 (beş) olarak belirlenmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet KUTMAN, Serdar KIRMAZ, Ayşegül BENSEL, Haluk Refet İŞİTMAN, 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.

2010 ve 2011 mali yıllarının 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.