



**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**01.01.2011 – 31.03.2011**

**FAALİYET RAPORU**

**A - Raporun dönemi:** 01.01.2011 – 31.03.2011

**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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**E - Yönetim Kurulu:**

10.06.2010 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Mehmet Kutman, Serdar Kırmaz, Ayşegül Bense, Haluk Işırtman ve Özer Erenman'ın yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Denetçi : Şahin Uçar

**F - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.01.2011 tarih B.02.1.SP.K.0.15.325.04.02- 86-928 sayılı kararı ile Şirketimizin "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar" çerçevesinde sermaye azaltımı ve eş zamanlı olarak sermaye artırımını yapılmasına izin verilmesi üzerine, Şirketin çıkarılmış sermayesinin 35.900.000,- TL tutarında azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında artırım yapılmak suretiyle 89.100.000,-TL'na artılmasına ve İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2010/635 E. Sayılı dosya nolu ve 26.10.2010 tarihli Bilirkişi Raporuna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İl Ticaret Genel Müdürlüğü'nün izinleri çerçevesinde Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8.maddesinin 15.02.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda değiştirilmesine karar verilmiştir.

**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](http://www.peragyo.com) 'da yayınlanmaktadır.

## H - Ekonomik Gelişmeler:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 0,41 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,5 puan azalarak yüzde 4,9'a gerilemiştir. Hizmet fiyatları Ocak ayında yüzde 0,88 oranında artarken, grup yıllık enflasyonu sınırlı bir artışla yüzde 4,32'ye yükselmiştir. Diğer taraftan, kira yıllık enflasyonu tarihi düşük düzeydeki seyrini sürdürmüs, lokanta-otel grubu yıllık enflasyonu son dönemde gıda fiyatlarındaki olumlu görünümün de etkisiyle yüzde 9,38'e gerilemiştir. (Kira: % 3,94)

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,73 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,74 puan azalarak yüzde 4,16'ya gerilemiştir. Hizmet fiyatları Şubat ayında yüzde 0,38 oranında artarken, grup yıllık enflasyonu yüzde 4,22'ye gerilemiştir. Son dönemde akaryakıt fiyatlarında görülen artışların ulaştırma hizmetleri fiyatlarına yansımaları sürerken kira yıllık enflasyonu düşük düzeydeki seyrini korumuştur. (Kira: %4 )

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,42 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,17 puan azalarak yüzde 3,99'a gerilemiştir. Hizmet fiyatları Mart ayında yüzde 0,40 artarken grup yıllık enflasyonu 0,65 puan azalarak yüzde 3,57'ye gerilemiştir. (Kira: %4,08 )  
(Kaynak: TCMB)

2011 yılı Ocak-Şubat döneminde ihracat önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 22,1 oranında artmıştır. 2010 yılında yüzde 61,4 seviyesinde gerçekleşen ihracatın ithalatı karşılama oranı, 2011 yılının ilk iki ayında yüzde 57,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, dış ticaret açığı 2010 yılı Ocak-Şubat döneminde 7,4 milyar dolar iken 2011 yılının aynı döneminde 14,8 milyar dolara yükselmiştir. İhracatçı Birliklerinin (TİM) kayıtlarına göre 2011 yılı Mart ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 22,8 oranında artarak 11,7 milyar dolar olmuştur. Böylece, 2011 yılının ilk üç ayında toplam ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20,7 oranında artarak 31,4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Kriz sonrasında yurtiçi talebin hızla toparlanması sonucunda, ithalatta da hızlı bir artış gözlenmiştir. 2011 yılının ilk iki aylık döneminde ithalatın artış trendi devam etmiş ve geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 46,6 oranında artarak 34,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Söz konusu dönemde en çok ithalat yapılan ülkeler sırasıyla Rusya Federasyonu, Çin, Almanya ve ABD olmuştur.

2010 yılının tamamında 7,8 milyar dolar net çıkış kaydeden gelir dengesi kaleminde 2011 yılı Ocak-Şubat döneminde 1,1 milyar dolarlık net çıkış gerçekleşmiştir. Bu dönemde yatırım geliri başlığı altında yer alan doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaleminde görülen net çıkışlar sırasıyla 184 milyon dolar, 396 milyon dolar ve 486 milyon dolar olmuştur.

2011 yılı Mart ayı sonu itibarıyla İMKB 100 endeksi aylık bazda yüzde 5,1, yıllık bazda yüzde 14 oranında artmıştır. Reel bazda getiri incelendiğinde, TÜFE'ye göre yıllık yüzde 9,6 seviyesinde reel getiri gerçekleştiği görülürken, ÜFE rakamlarının yüksekliği nedeniyle ÜFE'ye göre yıllık bazda reel getiri yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir. İMKB 100 endeksi dolar bazında aylık yüzde 9 oranında, yıllık ise yüzde 12,4 oranında artmıştır.

2011 yılı Mart ayı itibarıyla toplam mevduat (bankalar arası hariç), bir önceki aya göre yüzde 2, 2010 yılı sonuna göre yüzde 4,6, 2010 yılının aynı ayına göre ise yüzde 19,4 oranında artış göstermiştir. 2011 yılının Mart ayında bir önceki aya ve 2010 yılsonuna göre YP mevduatları daha hızlı artış göstermesine karşın, 2010 yılının Mart ayına göre TL mevduatlarındaki artış çok daha yüksek oranda gerçekleşmiştir.

Kredilerde görülen artış eğilimi 2011 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılı Mart ayı itibarıyla toplam krediler bir önceki aya göre yüzde 2,1, 2010 yılı sonuna göre ise yüzde 6,8 oranında yükselmiştir.

2011 yılı Mart ayı itibarıyla yurtiçi kredilerin türleri itibarıyla gelişimine bakıldığında, bir önceki yıl sonuna göre en hızlı artışın ticari kredilerde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde ticari

kredilerde yüzde 7,9 ve tüketici kredilerinde yüzde 7,6 oranında artış görülmüştür. (Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı)

### **Gayrimenkul Piyasası**

2010 yılında inşaat hizmetlerinden elde edilen döviz geliri 2011 yılının ilk iki ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53,6 oranında azalarak 58 milyon dolara gerilemiştir.

2011 yılının ocak-şubat döneminde yurt dışında yerleşik kişilerin yurt içinde yaptıkları net doğrudan yatırımlar bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak 1,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde yurt dışında yerleşik kişilerin net gayrimenkul alımları 308 milyon dolar olarak kaydedilmiştir.

Uluslararası doğrudan yatırım kaleminde yer alan net gayrimenkul girişleri Ocak 2011'de 140 milyon dolar, Şubat 2011'de ise 168 milyon dolar olarak kaydedilmiştir. Yıllık bazda bakıldığında Ocak-Şubat 2010 döneminde 302 milyon dolar olan net gayrimenkul girişleri, 2011'in aynı döneminde 308 milyon dolara yükselerek %2 artış göstermiştir.

2010 yılı Ocak-Şubat döneminde 646 milyon dolar olan uluslararası doğrudan yatırım girişinin 38 milyon doları gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ile ilgiliyken, 2011 yılı ocak-şubat döneminde 741 milyon dolarlık uluslararası doğrudan yatırım girişinin 65 milyon doları gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ile ilgilidir. (Kaynak: Hazine Müsteşarlığı)

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Mart 2011 Raporu"na göre Organize perakende sektörü ciroları Mart 2011'de aylık %5 artış göstermiştir. Geçen yıl aynı döneme göre %12 artış yakalanırken 12 aylık bazdaki değişim %5 olmuştur. 2011'in ilk 3 ayındaki gerçekleşen ciro incelendiğinde, 2010 ilk üç aya göre %10 artış gözlenmektedir.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekare gelişimine bakıldığında Şubat 2011'e göre %1 artış yaşanırken, yıllık bazda da %15 artış gerçekleştiği görülmektedir. Mağaza sayıları aylık bazda büyük oranda değişmezken, yıllık bazda artış %15 olmuştur.

Metrekare başına cirolar incelendiğinde, organize perakende sektörü Mart 2011'de aylık %5 artış yaşamış, yıllık bazda da %2 oranında artış gerçekleştirmiştir. (Kaynak: AMPD)

### **I - Şirket Portföyü**

31.03.2011 itibariyle Şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

#### **Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait Arsa:**

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

Proje; 644 ünitelik Konut/Daire ve 34.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

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

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL değer tespit edilmiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan ve toplam 644 konuttan oluşması planlanan Sümerpark Evleri konut projesi ilk etap inşaatı için, en uygun fiyat teklifini veren talipli firma D.A.B. Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 28-04-2011 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sümerpark Evleri 8 blok olarak planlanmış olup, ilk 2 blok için inşaat ruhsatı 29/04/2011 tarihinde alınmıştır.

#### **Sümerpark AVM:**

Sümerpark projesi kapsamında bulunan alışveriş merkezi arsası Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer mahallesi, M22a.22b.2d pafta, 6226 ada, 47,709 m2 yüzölçümlü 1 no.lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Şirketimizin Denizli'deki AVM yatırımı tamamlanmış olup, 29-12-2010 tarihinde geçici kabulü gerçekleşmiş, 07-02-2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. Sümerpark AVM'nin 10 Mart 2011 tarihinde halka açılışı yapılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibarıyla doluluk oranı %85 tir. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM; 3. Bodrum ve 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza, anchor mağazalar, food – court ve çocuk oyun alanları ile birlikte toplam 34.500 m2 kiralanabilir alana sahiptir. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır. Tekzen, Electroworld ve C&A diğer ana kiracıları oluşturmaktadır. AVM' deki kiralama hizmetleri AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş tarafından yürütülmüştür. Yatırımın finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır. AVM inşaatı'nın toplam yatırım maliyeti 86.854.482 TL olarak gerçekleşmiştir ve bu tutarın 36.465.037 TL'si 2010 yılında yapılmıştır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 165.150.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 31.490.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### **6.Vakıf Han Binası:**

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde "restore et/ işlet/ devret" sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye tarafından 15 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina'nın Restorasyon işleri Ağustos 2006'da bitmiştir. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m2 alana sahiptir.

2007 yılında yapılan yönetim kurulu toplantısında; VI. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılacağı ve kira geliri sağlayacağı için Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip olarak Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den devralınmasına karar verilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir. Mayıs 2011 itibarıyla binanın 100%'ü doludur.

## 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.

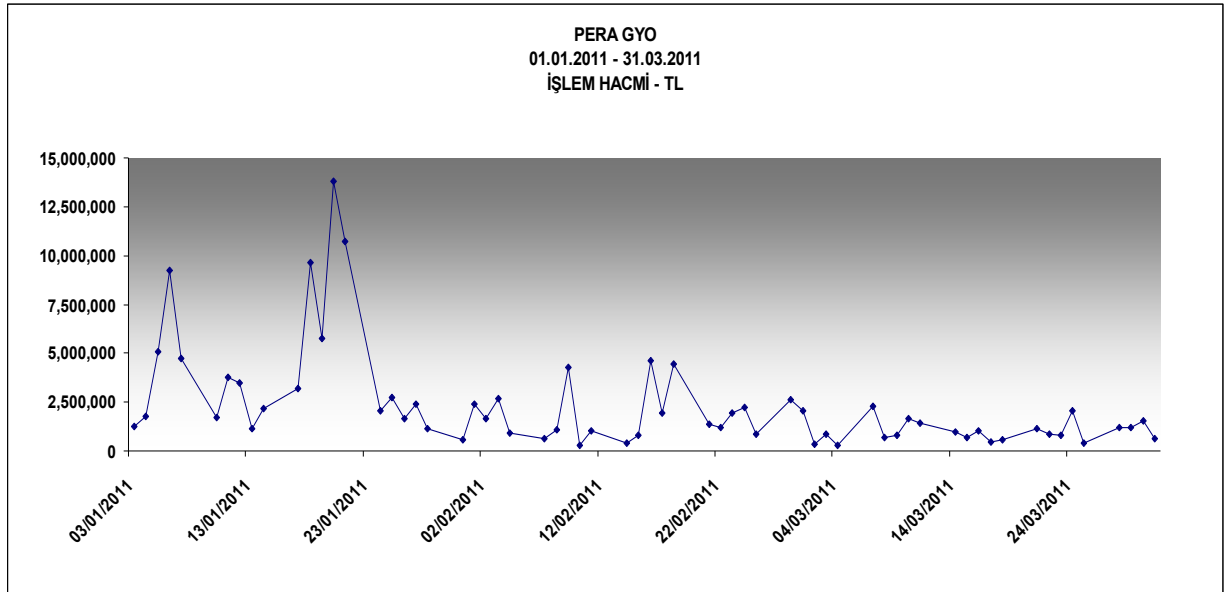
Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimagosa kazası, Tatlısu bölgesi sahil şeridinde yaklaşık 300 dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilecektir. Proje arazisi Girne kentinin 30 km doğusunda, yaklaşık 1,5 km'lik sahil şeridinde yer almaktadır.

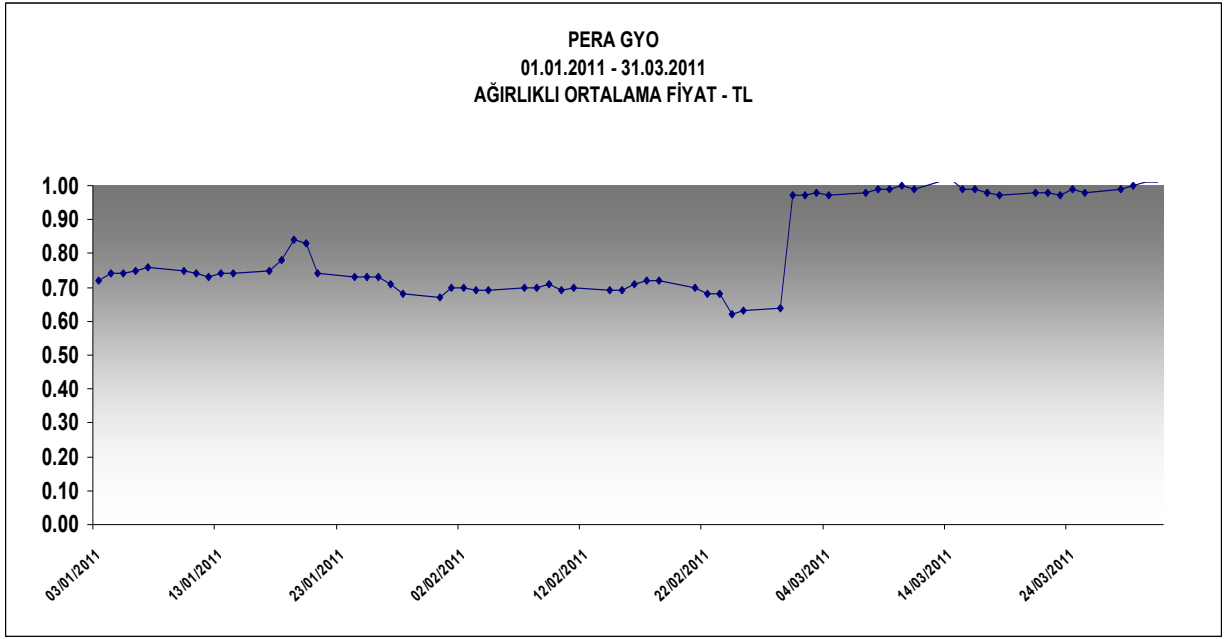
Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje 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 imkânları sunacaktır.

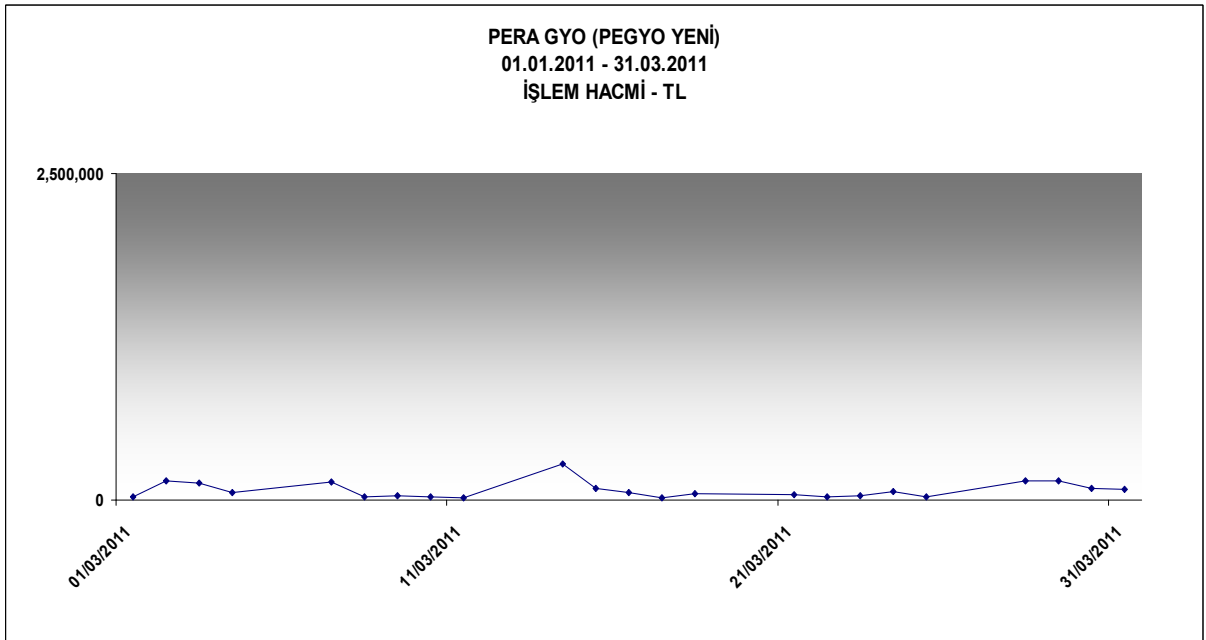
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restoranlar, barlar bulunmaktadır. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının 2011' de başlaması ve tesisin 2013 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

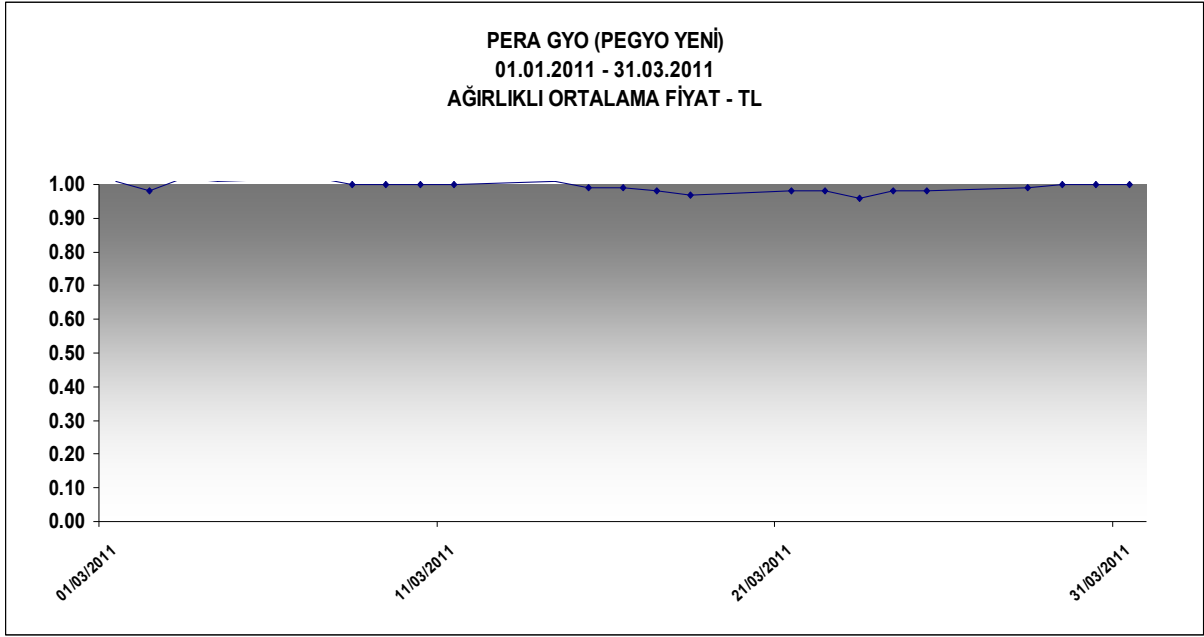
## J - Hisse Senedi Performansı





PERGYO hisseleri 31 Mart 2011 seansında Portföy değerine göre 57% düşük işlem görmüştür.





## K - DİĞER

### Sermaye Artırımı

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 22/09/2010 tarihinde 2009 yılı mali tablolarını esas alarak 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılmasına izin verilmesi amacıyla SPK nezdinde başvuruda bulunmuş ve anılan başvuru SPK'nın 21.01.2011 tarihli ve 2011/3 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen karar uyarınca, uygun bulunmuştur.

Şirketin çıkarılmış sermayesinin 35.900.000,- TL tutarında azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında artırım yapılmak suretiyle 89.100.000,-TL'na artılmasına yönelik işlemler çerçevesinde, Anasözleşmenin 8. maddesinin değiştirilmesi hususunun görüşüldüğü Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, 15-02-2011 tarihinde İstanbul'da akdedilmiştir. Bu çerçevede Anasözleşmenin 8. maddesinin değiştirilmesi hususunun görüşüldüğü 15.02.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar uyarınca; şirketin çıkarılmış sermayesi 60.100.000,-TL'ye inmiştir. 29,000,000 TL'lik sermaye artışının SPK kurul kayıt belgesi 03-05-2011 tarihinde alınmış olup, şirketin sermayesi bu tarih itibarıyla 89,100,000 TL olmuştur.

Sermaye artırımı ile ilgili izahname ve sirküler 23-02-2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.