



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2011 – 31.12.2011

FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür'den Mesaj

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak 2011 yılında; hedeflerimiz doğrultusunda, tohumlarını daha önceki yıllarda attığımız yatırım faaliyetlerimizin ilk meyvelerini toplamaya başlamış bulunuyoruz.

Portföyümüzde bulunan en büyük proje olan Sümerpark Projesi; Denizli gibi hızla büyüyen ve gelişen bir şehirde "konut-alışveriş merkezi-turizm ve sağlık hizmetleri"ni aynı çatı altında toplayacak ilk ve en kapsamlı projedir.

2008 yılında başlamış olduğumuz Denizli Sümerpark Çok Bileşenli Projesi'nin ilk etabı olan Sümerpark AVM'yi 2011 yılının Mart ayında faaliyete geçirdik. Bu alanda Denizli'de sektörünün önde gelen pek çok perakende grubuyla işbirlikleri oluşturarak; giyim, ayakkabı, kozmetik, oyuncak ve gıda alanlarında pek çok mağaza ile Denizlileri buluşturduk.

Açık ve kapalı alışveriş alanlarını bir arada sunmayı başaran mimari, yatayda ilerleyen rahat koridorlar, havuzu, yeşil alanlar ve az katlı yapı ile sokakta alışveriş keyfini bir alışveriş merkezinde toplayarak; alışveriş merkezi anlayışını değiştiren bir proje yaratmayı başardık.

Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin; lokasyonu, içerdiği mağaza birleşimleri ile fark yaratmada sadece Denizli şehri için değil civar şehirler ve Ege Bölgesi için de bir odak noktası olması; Pera GYO olarak kentsel dönüşüm projelerinde yer alma stratejimizi daha da güçlendirmiş oldu.

2011 yılının; Sümerpark Çok Bileşenli Projesi'nin devamı olan ve Denizli'de yeni bir yaşam anlayışının öncülüğünü yapan Sümerpark Evleri'nin de hayata geçirildiği dönem olması bizim için ayrı bir gurur kaynağı oldu. Temelleri Mayıs 2011'de atılmış olan Sümerpark Evleri'nde güvenlikten konfora, sosyal tesislerden doğal alanlara, alışveriş merkezine kadar yaşama değer katacak tüm unsurlar en ince ayrıntısına kadar düşünülerek tasarlandı.

Bütün Denizli'yi ve çevresini ayaklar altına seren Sümerpark Evleri'nin; 16 ve 17 katlı bloklarda, toplamda 3 etap, 8 blok, 608 konuttan oluşması planlandı. Eylül 2011'de ilk 2 blok satışına başladığımız Sümerpark Evleri'ne gelen yoğun ilgi ve talep yüzümüzü güldürdü. İlk 2 blok dairelerimizi Haziran 2012'de sahiplerine kavuşturuyor olmanın heyecanını taşıyoruz.

Pera GYO olarak, Sümerpark AVM ve Sümerpark Konutları'nın devamını otel ve hastane yatırımlarımızla devam ettirip; Denizli gibi hızla büyüyen ve gelişen bir şehrin kalbinde yepyeni bir yaşam kompleksi yaratma çalışmalarımız 2012 yılında da tüm hızıyla devam edecek.

Bu yolda destek ve güvenlerini bizden esirgemeyen tüm paydaşlarımıza en içten teşekkürlerimi ve saygılarımı sunuyorum.

Ayşegül Bensele

Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2011 – 31.12.2011

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; 2011 yılında olduğu üzere Anadolu'da kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli strateji olarak belirlemiştir.

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

02.06.2011 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bensele, Serdar Kırmaz Mehmet Kutman, Haluk Refet Işıttman ve Fuat Özer Erenman'ın yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bensele	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi
Haluk Refet Işıttman	Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat Özer Erenman	Yönetim Kurulu Üyesi

Denetçi : Şahin Uçar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bensele:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bensele; 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.

Serdar Kırmaz:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversitesi 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 Kutman:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Kutman; Boğaziçi Üniversitesi'nden mezun olmuştur. Buna ilaveten, University of Texas'ta yüksek lisansını tamamlamış, Southern Methodist University'de doktorasını tamamlamıştır. 1982-1984 tarihleri arasında Philip Busch and Associates (Texas-USA) Şirketinde Başkan Yardımcısı olarak, 1984-1987 tarihleri arasında Dallas Sexton Inc. (Texas, USA) Şirketinde Başkan Yardımcısı olarak, 1987-1988 tarihleri arasında North Carolina National Bank'da Başkan Yardımcısı olarak, 1988-1989 tarihleri arasında Net Holding Anonim Şirketi'nde Proje Müdürü olarak, 1990-2004 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 2004 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Başkanı ve Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Haluk Refet Işıttan:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Refet Işıttan; University of Wisconsin'den mezun olmuştur. 1986-1989 tarihleri arasında Sümerbank Holding'de İhracat Müdürü olarak, 1990-1996 tarihleri arasında Alfa Tema'da Ortak-Genel Müdür olarak, 1996-1998 tarihleri arasında Metemteks Şirketi'nde Dış Ticaret Müdürü olarak, 1998-2008 tarihleri arasında Berman Dış Ticaret Şirketi'nde Ortak olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana TGM Taahhüt Güvenlik Merkezi Şirketi'nde Ortak-Genel Müdür ve 2010 tarihinden bu yana PERA GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır..

Fuat Özer Erenman:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi F. Özer Erenman; Güzel Sanatlar Akademisi Mimarlık bölümünden mezun olmuştur. 1967-1998 tarihleri arasında Mimar Sinan Üniversitesi'nde Anabilim Dalı Bölüm Başkanı olarak, 1998-2007 tarihleri arasında Mimar Sinan Üniversitesi'nde Rektör Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır..

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
Elektronik Posta Adresi: 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 unvanı 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.

E - 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 İke ve Esaslar" çerçevesinde sermaye azaltımı ve eş zamanlı olarak sermaye artırımı 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.

F - 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.

G – Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Anasözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir. 2011 yılına ait dağıtılacak kar çıkmamıştır.

H – Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Nitelik ve Tutarı

Şirketimizin güncel sermayesi 89,100,000 TL olarak 12.05.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir.

I – Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 31 Aralık 2011 itibarıyla 23'dür (2010: 9) 2010 yılında genel merkezde çalışan 9 personele 14 Sümerpark AVM personeli eklenmiştir.

J – 2011 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

2011 yılının üçüncü çeyreğinde piyasa beklentilerinin üzerinde GSYH yüzde 8,2 oranında artış kaydetmiştir. Böylece Türkiye ekonomisi son sekiz çeyrek sürekli büyüme kaydederek küresel krizden hızla uzaklaşmıştır. 2010 yılından sonra 2011 yılında da yüksek büyüme hızlarına ulaşılmaktadır.

2011 yılının dördüncü çeyreğinde, 2010 yılının aynı dönemine göre işgücündeki artış 1 milyon 31 bin kişi olurken, aynı dönemde istihdam edilenlerin sayısı 2010 yılının dördüncü çeyreğine göre 1 milyon 413 bin kişi artarak 24 milyon 267 bin kişiye ulaşmıştır. Buna göre işsiz sayısı 382 bin kişi azalmıştır.

2011 yılı Aralık ayı sonu itibarıyla İMKB 100 endeksi aylık bazda yüzde 6 oranında, yıllık bazda yüzde 22,3 oranında azalmıştır. Reel bazda getiri incelendiğinde, 2011 yılı Aralık ayı itibarıyla, TÜFE'ye göre yıllık yüzde 29,7 seviyesinde reel kayıp gerçekleştiği görülürken, ÜFE rakamlarının daha yüksek olması nedeniyle ÜFE'ye göre yıllık bazda reel kayıp yüzde 31,5 olarak gerçekleşmiştir. İMKB 100 endeksi dolar bazında aylık yüzde 8,4 oranında, yıllık bazda 36,8 oranında düşmüştür.

2011 yılı Aralık ayında TÜFE'de beklentilerin üzerinde yüzde 0,58 oranında artış kaydedilmiştir. TÜFE'de kaydedilen bu artışta gıda ve alkolsüz içecekler sektöründe kaydedilen yüksek fiyat artışları dikkat çekmektedir. TÜFE'deki 12 aylık artış ise yüzde 10,45'e yükselerek yüzde 5,5 olan 2011 yılı hedefini belirgin bir şekilde aşmıştır. Böylelikle yıl sonu enflasyon üç yıl aradan sonra çift haneli değer almıştır.

Aralık ayında ÜFE, yüzde 1,00 oranında artmıştır. Bu ayda; ÜFE'nin ana alt kalemleri olan tarım kesimi fiyatları yüzde 3,18 oranında, sanayi kesimi fiyatları ise yüzde 0,57 oranında artmıştır.

2011 yılında ihracat 2010 yılına göre yüzde 18,5 oranında artarak 113,9 milyar dolardan 135 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde, imalat sanayii ürünleri ihracatı yüzde 19,5 oranında artarken, madencilik ürünleri ihracatı yüzde 4,4, tarım ve ormancılık ürünleri ihracatı ise yüzde 4,8 oranında artmıştır. Söz konusu artışa en fazla katkıyı yüzde 28,5 artışla demir-çelik, yüzde 22,8 artışla kazan-makine ve cihazlar, yüzde 46,2 artışla mineral yakıt-mineral yağlar ve yüzde 14,4 artışla motorlu kara taşıtları sektörleri ihracatı olmuştur.

2011 yılında ithalat yüzde 29,8 oranında artarak 240,8 milyar dolara ulaşmıştır. Aynı yılda, ara malı ithalatı geçen yıla göre yüzde 31,7 oranında, sermaye malları ithalatı yüzde 29,3 oranında, tüketim malları ithalatı da yüzde 20 oranında artmıştır. 2011 yılında enerji ithalatı 54,1 milyar dolara ulaşmıştır.

İnşaat hizmetlerinden elde edilen döviz geliri ise 2011 yılında bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında azalarak 838 milyon dolara gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 2010 yılında toplam 15,5 milyar dolar fazla veren hizmetler dengesi kalemi, 2011 yılında yüzde 18,3 oranında artış göstererek 18,3 milyar dolar fazla vermiştir.

(Kaynak: DPT)

Gayrimenkul Piyasası

2011 yılında inşaat sektörü %10 büyümüş olup, yıl içerisinde gerçekleşen özel sektör inşaat harcamalarının yanında 1,9 milyon kişilik istihdam sayısı ile rekor seviyeye ulaşmıştır. 2012 yılında da % 5-6 oranında büyümesi öngörülen inşaat sektöründe, kentsel dönüşümün belirleyici olması öngörülmektedir. 2011 yılında alınan konut ruhsat sayısında %10luk artış öngörüsüne karşın %25lik bir küçülme yaşanmıştır. Bu küçülmeye 2011 yılı ilk çeyrek dönemde gerçekleşmesi öngörülen ruhsatların 2010 yılı 4. Çeyrek döneminde alınması yol açmıştır. Ticari gayrimenkul yatırımlarında büyüme de; 2011 yılı için %8-10 luk öngörünün üst sınırı olan %10 olarak gerçekleşmiştir.

Konut sektörü için; ekonomideki soğutma çabaları, konut kredileri genişlemesinin kontrol edilmesi hedefine ve konut kredileri faizlerindeki yükselişe rağmen yeni konut projeleri iştahını korumuş, konut satışları sürmüştür, yeni markalı konutların arzı hızlanmış ve yeni konut başlangıçları sürmüştür.

Ticari gayrimenkul sektörü için ise; ekonomik büyüme, tüketici güveninde, ve perakende harcamalarında artış, yabancı ilgisi ve iş dünyasının beklentilerindeki iyileşme ile birlikte alışveriş merkezi ve ofis alt pazarlarında büyüme hızlanmıştır.

Türkiye Gayrimenkul Sektörü genel istatistikler;

- Yapı ruhsatları (Belediye kaynaklı): 2009'da 527 bin adet, 2010'da 810 bin adet, 2011 ilk 9 ayında 2010 aynı dönemine göre yüzde 9 azalış ile 427 bin adet,
- Konut satışları (Tapu kaynaklı): 2010 yılında 357 bin adet, 2011 yılı ilk 9 ayında 300 bin adet satış, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 16 artış,
- Konut kredi faiz oranları: 2011 yılının genelinde aylık ortalama yüzde 1'in üzerinde faiz oranları,
- Konut kredileri: 2010 yıl sonunda 60.8 milyar TL, 2011 yılı Kasım sonu itibariyle 74 milyar TL, yüzde 22 artış,
- Yabancıların gayrimenkul net alımları: 2010 yılında 2.5 milyar dolar, 2011 yılı ilk 9 ayında, 2010 aynı dönemine göre yüzde 19 gerileme ile 1.5 milyar dolar

olarak gerçekleşmiştir.

Konut talebinde; 2011 genelinde artış yaşanmış olup, kredi faiz oranlarında yükselme yaşanmıştır. 2011 yılında konut fiyatları ve kiralara Türkiye genelinde enflasyona paralel olarak sınırlı artmış olup; bu durum alım için uygun olmuştur. 2012 yılında beklenen konut talebi ve yeni konut arzları çerçevesinde konut fiyatlarında artışın sınırlı kalacağı beklenmektedir. 2011 yılında yeni ve markalı konut arzı genişleyerek devam etmiş olup, daha önce başlayan projelerin tamamlanması ile her vasıfta konut arzının 2012 yılında yavaşlayarak sürmesi beklenmektedir.

Ofis talebi ile ilgili olarak; 2011 yılında hızlı ekonomik büyümeye bağlı olarak yeni ofis kiralama talebinde artış özellikle A sınıfı ofislerde boşluk oranlarında gerileme, kiralarda yeniden sınırlı ölçüde artış ve yabancı şirketlerin talebinde hissedilir artış öngörülmektedir. 2012 için ise ekonomideki yavaşlama beklentilere bağlı olarak kiralama talebinde artışın yavaşlayarak devam etmesi beklenmektedir.

2011 yılında 12 Aralık itibari ile 31 yeni AVM açılmış olup, kiralanabilir alan büyüklüğü 1.048.145 m² olmuştur. 2011 yılı sonunda AVM sayısı 292'ye toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 7.33 milyon m²'ye, bin kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklüğü ise 97 m²'ye ulaşmıştır. 2011'de tüketici güvenindeki artış ve perakende sektöründeki hızlı büyümeye paralel olarak kuvvetli AVM kiralama talebi ile yabancı perakendecilerin artan Türkiye ilgisi AVM talebini de tetiklemiştir. (Kaynak: GYODER)

Alişveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Aralık 2011 Raporu"na göre Organize perakende sektörü ciroları Aralık 2011'de aylık %8 artış göstermiştir. 2010 yılında %3 olarak gerçekleşen ciro artışı 2011 yılında %9 olarak gerçekleşmiştir. Perakende sektörü ciroları 2011 yılını %9 büyüme ile kapatırken, tüketici eğilim endekslerinin hem aylık hem de yıllık bazda düşüş göstermesi iç talepteki yavaşlama eğiliminin çok güçlü olmasa da azalmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Organize gıda perakendesi cirolarında Aralık 2011'de bir önceki aya göre %14 artış olurken, yıllık değişim oranı da %3 olarak gerçekleşmiştir.

2011 yılında tüm alt sektörler 2010 yılı büyüme oranlarının üzerinde bir ciro gerçekleşmesi yakalamıştır.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekare gelişimine bakıldığında, Kasım 2011'e göre %1, yıllık bazda ise %14 artış gerçekleştiği görülmektedir. Mağaza sayıları da aynı şekilde, aylık bazda %1, yıllık bazda ise %14 artmıştır. Metrekare gelişimi mağaza sayısı gelişimine paralel seyretmiş, 2010 yılının üzerinde bir artış yaşanmıştır.

Metrekare başına cirolar incelendiğinde, organize perakende sektörü Aralık 2011'de aylık %9, yıllık bazda ise %7 artış olmuştur. (Kaynak: AMPD)

2011 yılında 2 yeni GYO halka açılmış olup, 1 birleşme yaşanmıştır. Bu gelişmeler sonrası İMKB'de kayıtlı GYO sayısı, 23'e yükselmiştir. 23 GYO'nun 9 Aralık itibari ile piyasa değeri 11.5 milyar TL etmektedir. (Kaynak: GYODER)

Pera GYO, 30/09/2011 itibarıyla 213,799,363 TL.lik aktif toplamı ile 23 gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında aktif büyüklüğü açısından 11. Sırada yer almaktadır.

K - Şirket Portföyü

31.12.2011 itibarıyla 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; 608 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.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2011 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan konut parseli için 29.950.000 TL (kdv hariç) değer tespit edilmiştir. Aynı raporda değerlendirme konusu 6224 ada/1 no.lu parselin emsal değer yaklaşımı çerçevesinde parsel değeri 20,652,600 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan ve toplam 608 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; rapor tarihi itibarıyla inşaat çalışmaları devam etmektedir. Sümerpark Evleri konut projesinin 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etabında kaba inşaatın rapor tarihi itibarıyla % 75'i tamamlanmış olup, 23.09.2011 tarihinde konutların satışına başlanmıştır. İlk etap konutların Haziran 2012'de konut sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

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, Aralık 2011 itibarıyla ise %92'dir. 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.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2011 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri KDV hariç 167.613.234 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 35.781.750 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. Aralık 2011 itibarıyla binanın 100%'ü doludur.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2011 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, takyidatlar dikkate alınmaksızın, peşin değer esasına göre KDV hariç 3,068,507 TL olarak belirlenmiştir.

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 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 yıldızlı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır.

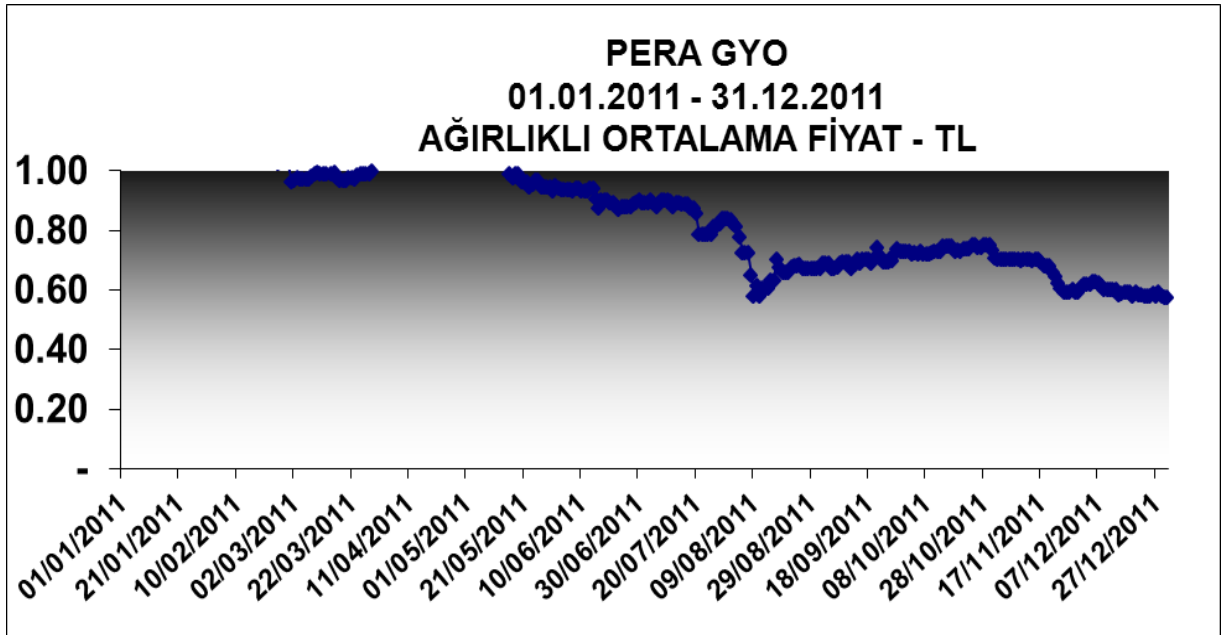
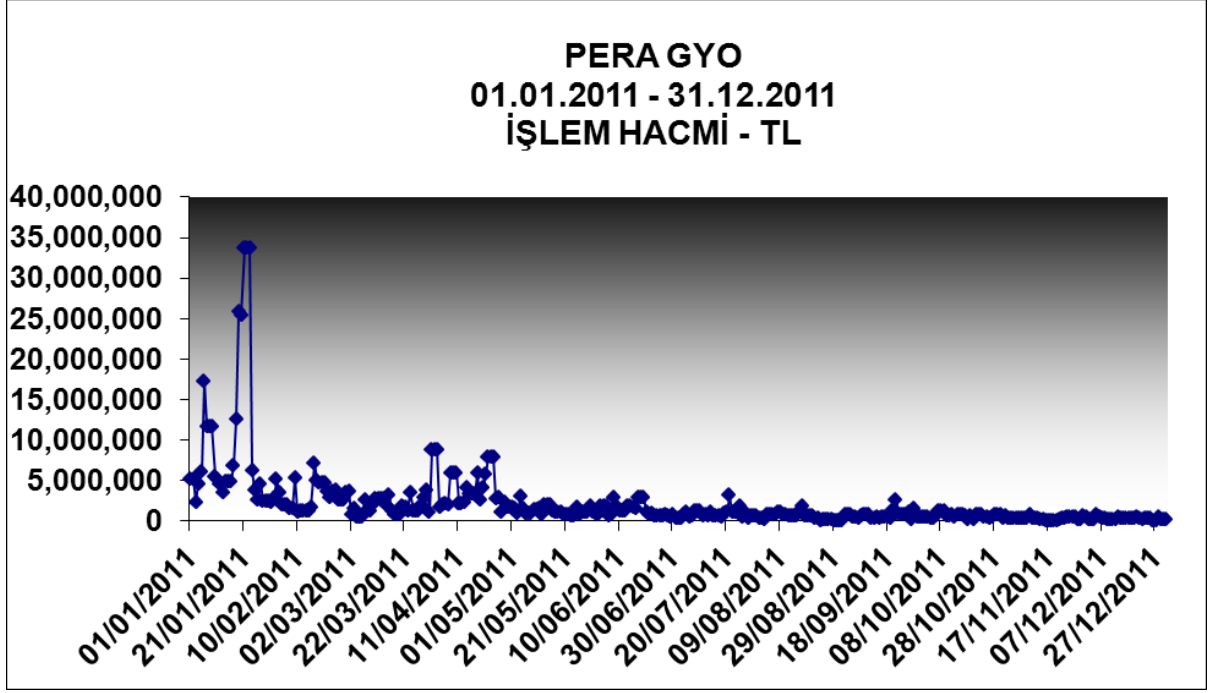
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler,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

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 yüzölümü toplamı 264,975.60 m2.dir.

2007 yılında Kıbrıs Maliye Bakanlığından kiralanılan araziler ile ilgili kira sözleşmeleri yapılmış olup Kıbrıs kanunlarına göre kira koçanlarının şirketimize verilmesi ve inşaat ruhsatının alınması için araziye ulaşım yolunun belirli olması gerekmektedir. Nitekim arazilere giden yol istimlak edilmiş ve imar planlarına işlenmiş olduğu halde istimlak işleri tamamlanmadığından ve kira koçanlarının şirketimize halen transfer olmaması nedeniyle projeye başlanamamıştır. Kamulaştırma sürecinden kaynaklanan ve projeye başlanmasını engelleyen bürokratik engellerin aşılması üzerine derhal projeye başlanacaktır.

L - Hisse Senedi Performansı



M- 31.12.2011 Tarihi itibarıyla Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar & Temel Rasyolar

Mali tablolar SPK Seri XI No:29'a göre düzenlenmiş ve bağımsız denetimden geçmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla
Bilanço
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		46.838.662	10.474.456
Nakit ve nakit benzerleri	4	373.669	547.155
Finansal yatırımlar	5	2.515.980	10
Ticari alacaklar	6	1.066.082	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	29	27.271	-
- Diğer ticari alacaklar	6	1.038.811	-
Diğer alacaklar	9	258.304	47.912
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	177	177
- Diğer alacaklar	9	258.127	47.735
Stoklar	10	29.603.354	-
Diğer dönen varlıklar	19	13.021.273	9.879.379
DURAN VARLIKLAR		173.185.206	186.473.346
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	167.613.234	19.105.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	-	161.855.086
Maddi duran varlıklar	13	279.706	18.324
Maddi olmayan duran varlıklar	14	1.770.085	1.972.755
Şerefiye	15	3.522.181	3.522.181
TOPLAM VARLIKLAR		220.023.868	196.947.802

31-12-2011 itibarıyla, finansal yatırımlar kaleminin 2,515,970 TL.lik tutarı Global Yatırım Holding hisse senetlerinden oluşmaktadır.

Pera GYO; kiraya veren sıfatı ile yatırımları arasında bulunan Sümerpark AVM kiracıları ile kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 1,038.811 TL tutarındaki ticari alacakların 261,321 TL tutarı bu sözleşmelere dayanan kiralama alacaklarından; 777,490 TL. si ise alacak ve çek senetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla alacak çek ve senetlerin 64.477 TL tutarındaki kısmı Sümerpark AVM kiracıları, 713.013 TL tutarındaki kısmı ise Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri tarafından verilmiştir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, stoklar Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden "Sümerpark Evleri" konut projesinden oluşmaktadır. Sümerpark Evleri toplam 608 konuttan oluşması planlanan konut projesinin, 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etabında raporlama tarihi itibarıyla kaba inşaatın % 75'i tamamlanmış olup, konutların satışına başlanmıştır. İlk etap konutların Haziran 2012'de konut sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

Şirketin 2011 yılı diğer dönen varlık kalemindeki artışın belirleyici etkenini; avm yatırımı yanında 2011 yılı içerisinde başlanılan konut projesi yatırım harcamalarından doğan indirilecek kdv oluşturmaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen tutar, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde 19.105.000 TL gerçeğe uygun değeri ile kayıtlı Denizli konut arazisinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeri yetkilendirilmiş bir gayrimenkul şirketi tarafından 30 Aralık 2011 tarihli değerlendirme raporunda belirtilen tutar üzerinden 167,613,234 TL olarak tespit edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla
Bilanço

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		35.599.627	27.097.115
Finansal borçlar	7	26.989.802	6.077.053
Ticari borçlar	8	2.076.431	715.709
Diğer borçlar	9	5.942.994	19.925.443
- İlişkili taraflara diğer borçlar	29	1.113.569	19.714.202
- Diğer borçlar	9	4.829.425	211.241
Borç karşılıkları	9	-	289.818
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19	590.400	89.092
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		22.757.223	34.987.831
Finansal borçlar	7	22.115.137	33.897.618
Diğer borçlar	9	552.786	-
Borç karşılıkları	9	-	1.014.364
Kıdem tazminatı karşılığı	18	89.300	75.849
ÖZKAYNAKLAR	20	161.667.018	134.862.856
Ödenmiş sermaye		89.100.000	96.000.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkları		2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	112.930
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.187.526	1.187.526
Özel fonlar		29.000.000	-
Geçmiş yıl karları/(zararları)		41.980.419	(6.971.504)
Net dönem karı/(zararı)		(2,200,253)	42.051.923
TOPLAM KAYNAKLAR		220.023.868	196.947.802

Finansal borçlar kalemi şirketin AVM ve konut yatırım harcamaları için kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bulunan 2,076,431 TL tutarındaki ticari borçların 1.453.418 TL'si müteahhit firmalara borçlardan (31 Aralık 2010: 677.677 TL), 25.567 TL'si danışmanlık hizmetlerine

ilişkin borçlardan (31 Aralık 2010: 32.689 TL), 354.249 TL'si reklam hizmetlerine ilişkin borçlardan, 210.651 TL'si güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlardan ve 32.545 TL'si ise diğer borçlardan (31 Aralık 2011: 5.343 TL) oluşmaktadır.

31-12-2011 tarihi itibarıyla 5,942,994 TL tutarındaki diğer borçlar kaleminin 4,054,777 TL.lik kısmı konut satışları nedeniyle alınan depozito ve teminatlardan, 1,113,569 TL.lik kısmı ilişkili taraflara olan borçlardan; 414,589 TL.lik kısmı vergi barışı borçlarından, 222,497 TL.lik kısmı dekorasyon hizmetlerine ilişkin borçlardan, 137,562 TL.lik kısmı ise diğer borçlardan kaynaklanmaktadır.

31-12-2011 itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler kaleminde bulunan 590,400 TL.nin 305,608 TL tutarı, dönem içerisinde Sümerpark AVM'nin ana kiracılarından Tesco Kipa Denizli Sümerpark Mağazası'nın peşin olarak ödediği bir yıllık kira gelirinin döneme ait olmayan kiralama gelirlerinden doğan yükümlülüklerdir. 31 Aralık 2010 itibarıyla böyle bir tutar yoktur.

“Ödenmiş Sermaye” ile ilgili detaylı bilgiler, raporun “K – Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar” bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2011 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kapsamlı Gelir Tablosu
 (Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Notlar	2011	2010
Satış gelirleri	21	4.427.532	15.240.000
Satışların maliyeti	21	(1.057.714)	(14.829.824)
BRÜT KAR		3.369.818	410.176
Pazarlama, satış, dağıtım giderleri	22	(1.165.584)	(385.216)
Genel yönetim giderleri	22	(2.416.037)	(2.236.126)
Diğer faaliyet gelirleri	24	3.049.785	47.811.958
Diğer faaliyet giderleri	24	(26.378)	(3.466.357)
FAALİYET KARI		2.811.604	42.134.435
Finansal gelirler	25	629.996	131.238
Finansal giderler	26	(5.641.853)	(213.750)
VERGİ ÖNCESİ KAR		(2.200.253)	42.051.923
Vergi geliri / (gideri)	27	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenen vergi geliri / (gideri)		-	-
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)		(2.200.253)	42.051.923
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(2.200.253)	42.051.923
HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	28	(0,0003)	0,0044

Şirketin 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti kalemleri; Sümerpark AVM kira gelirleri ve kira gelirleri maliyetinden oluşmaktadır. 2010 yılında

oluşan satış geliri tutarı ise: Denizli ili Merkez ilçesi Sümer Mahallesi'ndeki 6225 ada, 1 nolu parsel ve 6227 ada 1 nolu parselde kayıtlı toplam 16.228 m²'lik arazinin 10.670.000 TL bedelle ve Şirket'in 1/4 hisse oranında mülkiyetinde bulunan Van ili merkez ilçesi Şerefiye Mahallesi 24 pafta 1475 Ada 16 parselde kayıtlı 16.612 m²'lik arazisinin 4.570.000 TL bedelle Global Holding'e satılmasından doğmuştur.

31-12-2010 tarihinde sona eren hesap dönemine kıyasla 31-12-2011 tarihi itibarıyla oluşan pazarlama, satış, reklam dağıtım giderlerindeki artışın öncelikli sebebi; 2011 yılı içerisinde Denizli'de bulunan Sümerpark AVM'nin açılmasından sonra oluşan ve konut satışlarının artırılmasına yönelik yapılan reklam-ilan ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

31-12-2010 ve 31-12-2011 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde bulunan diğer faaliyet gelirleri tutarları; 2010 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul kaleminde takip edilen Sümerpark AVM değer artış gelirden kaynaklanmaktadır.

31-12-2010 tarihinde sona eren hesap dönemine kıyasla 31-12-2011'de oluşan finansal giderler tutarındaki artışın belirleyici sebebi 4,941,178 TL'lik kredi faiz giderleri ile 653,672 TL'lik menkul kıymet değer düşüşlerinden kaynaklanmaktadır.

Temel Rasyolar:		
(%)	31/12/2011	31/12/2010
FAVOK	2,811,604 TL	42,134,435 TL
Brüt Kar Marjı	76%	3%
Faaliyet Kar Marjı	64%	276%

N – Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

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 18.05.2011 itibarıyla 89,100,000 TL olmuştur. Sermaye artırımı işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin özel durum açıklaması 23.05.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılmıştır.

Sermaye artırımı ile ilgili izahname ve sirküler 23.02.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Pera GYO 2010 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Notları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2010 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 02.06.2011 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 18.05.2011 tarihli ve 7818 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 342), 18.05.2011 tarihli Hürses ve Dünya Gazeteleri ile ilanla çağrı yapılmıştır.

Hazırın cetvelinin tetkikinden, Şirketin toplam 89.100.000.-TL'lık sermayesinin 36,753,012.10-TL'lık sermayeye tekabül eden 3.675.301.210 adet hissenin asaleten olmak üzere toplantıda toplam 36,753,012.10-TL'lık sermayeye tekabül eden 3.675.301.210- 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 anlaşıldı.

Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Aysegül BENSEL tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Başkanlık Divanının teskili ile ilgili yapılan seçim sonucu Aysegül BENSEL'in Toplantı Başkanlığı'na, Okay DURMAN Oy Toplama Memurluğu'na ve Seref CEVHERİ Toplantı Yazmanlığına oybirliği ile seçildiler.
2. Toplantı Tutanaklarının pay sahipleri adına Başkanlık Divanını oluşturanlarca imzalanması hususunda Başkanlık Divanına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.
3. 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.
4. 2010 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu. Yapılan müzakereler sonucunda 2010 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları oybirliği ile tasdik edildi. Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2010-31.12.2010 hesap dönemine ait mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 42.051.923 TL, geçmiş yıllar zararları toplamı 6.971.504 TL'dir. TTK ve Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 01.01.2010-31.12.2010 hesap dönemine ait mali tablolarımızda yer alan net dönem karımız 4.777.751 TL ve geçmiş yıllar zararları toplamı ise 9.573.412 TL'dir. TTK ve Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde hazırlanan mali tablolarımızda yer alan geçmiş yıllar zararlarının dönem karından daha fazla olduğu dikkate alınarak, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde "dağıtılabılır dönem karı" oluşmadığı için, karpayı dağıtımı yapılamayacağı hususunda hissedarlara bilgi verildi.
5. 2010 yılı 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.
6. Şirketin Yönetim Kurulu üye sayısının 5 (bes) olarak belirlenmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet KUTMAN, Serdar KIRMAZ, Aysegül BENSEL, Haluk Refet İSITMAN, Fuat Özer ERENMAN'ın 2011 yılı faaliyet ve hesaplarının görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.
7. Denetçi sayısının 1 (bir) olarak belirlenmesine ve denetçiliğe toplantıda hazır bulunan T.C. Kimlik no.lu Şahin UÇAR'ın 2011 yılı faaliyet ve hesaplarının görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmesine oybirliği ile karar verildi.
8. 2011 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 2.500,-TL huzur hakkı ve Denetçiye aylık net 750,- TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi.
9. Yönetim Kurulu Başkanı Aysegül BENSEL, 2010 yılı içerisinde toplam 2.330.508,-TL tutarında okul yapıldığı hususunda hissedarlara bilgi verdi.
10. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 334. ve 335. maddelerinde anılan hak ve yetkilerin tümünün tanınmasına oybirliğiyle karar verildi.