



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2013 – 31.03.2013

FAALİYET RAPORU

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2013 – 31.03.2013

A - 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.

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; Anadolu'da kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmeyi öncelikli strateji olarak belirlemiştir.

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

10.05.2012 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine; gelecek Olağan Genel Kurul toplantısına kadar; Ayşegül Bense, Serdar Kırmaz Mehmet Kutman, Haluk Refet Işıman ve Fuat Özer Erenman'ın yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Adı ve Soyadı	Görevi
Ayşegül Bense	Yönetim Kurulu Başkanı & Genel Müdür
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Haluk Refet Işıman	Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat Özer Erenman	Yönetim Kurulu Üyesi

Denetçi : Şahin Uçar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Ayşegül Bense:

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bense; 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 Kerem Eser:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi M. Kerem Eser; Ortadoğu Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Boğaziçi Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Coopers & Lybrand Türkiye'de başlamıştır. Global Yatırım Holding bünyesine katılmadan önce Avusturalya Borsasında işlem görmekte olan PEMI ham petrol araştırma ve üretim şirketinde Finans Direktörü olarak görev yapmış olup, 2007 yılından bu yana Global Yatırım Holding'de Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır. Eser, serbest muhasebeci mali müşavir ünvanına (SMMM) sahiptir.

Haluk Refet Işırtman:

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Refet Işırtman; 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 Taşıt 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. 2007 yılında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden emekli olmuştur. 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 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.

E - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:

Şirket'in 10.05.2012 tarihinde yapılan Genel Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili düzenlemelerine uyum sağlamak amacıyla Şirket Ana sözleşmesi'nin 3, 6, 7, 8, 12, 15, 19, 20, 26, 29 ve 32. maddelerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.04.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15-325.06-361-4733 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 04.05.2012 tarih ve B.21.0.İT.G.0.03.00.01/431.02-50095-401580-3156-3323 sayılı izinleri doğrultusunda değiştirilmesinin kabulüne 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. 2012 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. Bu sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır..

I – Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 31 Mart 2013 itibarıyla 21'dir (2012: 21)

J – 2013 Yılı Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü & Şirketin Sektör içindeki Yeri:

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 1,65 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 7,31'e yükselmiştir. Bu gelişmede, bütün ürünleri vergi düzenlemesi ile işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış belirleyici olmuştur. Öte yandan, temel enflasyon göstergeleri ve hizmet fiyatları görece olarak ılımlı seyrini korumuştur.

Hizmet fiyatları ocak ayında yüzde 0,95 oranında artarken grup yıllık enflasyonu önceki aya kıyasla sabit seyretmiştir. Alt gruplar bazında ulaştırma grubu dışındaki hizmet kalemlerinin yıllık enflasyonu sınırlı oranda artmıştır. Diğer taraftan, mevsimsellikten arındırılmış hizmet fiyatlarının artış eğilimi ile yayılım endeksinin bu dönemde bir miktar gerilemiş olması hizmet fiyatlarındaki ılımlı seyrin sürdürüğüne işaret etmektedir.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,30 oranında artarken yıllık enflasyon yüzde 7,03'e düşmüştür. Bu gelişmede gıda fiyatlarının etkisi hissedilmiştir. Temel enflasyon göstergeleri ve hizmet fiyatları ise ılımlı seyrini korumuştur.

Hizmet fiyatları şubat ayında yüzde 0,41 oranında artarken grup yıllık enflasyonu sınırlı bir artışla yüzde 7,21'e yükselmiştir. Alt gruplar bazında bakıldığında, yıllık enflasyon haberleşme ve ulaştırma hizmetlerinde yükselirken kira, lokanta oteller ve diğer hizmetlerde sabit seyretmiştir. Diğer taraftan, mevsimsellikten arındırılmış hizmet fiyatlarının artış eğilimi ile yayılım endeksi Şubat ayında bir miktar yükselse de grup fiyatlarındaki ılımlı seyrin sürdüğü görülmektedir.

Şubat ayında üretici fiyatları enerji fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak yüzde 0,13 oranında azalmış ve yıllık enflasyon oldukça sınırlı bir düşüşle yüzde 1,84'e gerilemiştir. Öte yandan, bu dönemde imalat sanayi fiyatları ile mevsimsellikten arındırılmış tarım fiyatları yükselmiştir. Bitkisel ürünler ile meyve ve sebze fiyatları bu ayda yüzde 3,71 oranında artarken canlı hayvan fiyatlarındaki yavaşlama eğilimi devam etmiştir. Buğday fiyatlarındaki yukarı yönlü seyrin sürdüğü ancak artış oranının şubat ayında önemli ölçüde azaldığı izlenmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,66 oranında artarken yıllık enflasyon yüzde 7,29'a yükselmiştir. Bu yükselişte işlenmemiş gıda fiyatlarının etkisi hissedilmiştir. Temel enflasyon göstergeleri ise ılımlı seyrini korumuştur.

Hizmet fiyatları mart ayında yüzde 0,42 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 7,32'ye yükselmiştir. Alt gruplar bazında bakıldığında, yıllık enflasyondaki yükselişte kira ve ulaştırma hizmetleri grubu gelişmeleri belirleyici olmuştur. Mevsimsellikten arındırılmış hizmet fiyatlarının artış eğilimi ile yayılım endeksinde de mart ayında sınırlı bir yükseliş kaydedilmiştir.

Mart ayında üretici fiyatları yüzde 0,81 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 2,30 olmuştur. Bu dönemde imalat sanayi aylık fiyat artışları hızlanırken tarım fiyatlarında belirgin bir değişim gözlenmemiştir. Bitkisel ürünler ile meyve ve sebze fiyatları bu ayda yüzde 0,31 oranında artarken canlı hayvan fiyatlarındaki düşüş eğilimi azalarak da olsa devam etmiştir.

(Kaynak: TCMB, Ocak-Şubat-Mart Ayı Fiyat Gelişmeleri 2013)

Gayrimenkul Piyasası

2012 yılının son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri sayısında önemli artış yaşanmıştır. Son çeyrekte alınan yapı ruhsatları 225.873, yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 177.980 olmuştur. Konut kredilerinin büyüme hızında yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür. Eylül ayı sonu itibarıyla konut kredileri hacmi 81 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2012 üçüncü çeyrekte kredi büyümesi yüzde 3.3, ilk dokuz ayda ise yüzde 8.6 olmuştur

Konut kredisi faiz oranlarında 2013 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır. Gerileme yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. 5 yıl vadeli ortalama konut kredisi faiz oranları aylık yüzde 0.9'a kadar gerilemiştir. Minimum yüzde 0.78 faiz uygulaması da bulunmaktadır.

Konut satışları yılın son çeyreğinde 125.815 ile yılın en yüksek satışının gerçekleştiği dönem olmuştur. Konut satışları geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 5.9 artmıştır. Yıl genelinde ise konut satışları yüzde 2.9 artmıştır.

Konut kiralari 2012 yılında Türkiye genelinde yüzde 15.8 oranında artış göstermiştir. Artış eğilimi yılın tüm çeyreklerinde sürmüştür. Konut kiralari en çok yüzde 20.8 ile İzmir'de artmıştır.

Yeni konut fiyatları 2012 yılında yüzde 9.8 artış göstermiştir. En yüksek artış yüzde 11.6 ile 4 +1 daireli konutlarda yaşanmıştır. Yeni yılın ilk iki ayında ise fiyat artışları 4+1 daireli konutlar dışında yavaşlamıştır.

2012 yılının son çeyrek döneminde 6 yeni AVM açıldıktan sonra 2013 yılının ilk çeyrek döneminde de 6 yeni AVM açılmıştır. 6 yeni alışveriş merkezinin 1'i İstanbul'da, 5'i diğer şehirlerdedir. 6 yeni AVM ile 204.458 m2 kiralanabilir alan arz edilmiştir.

Alışveriş merkezi toplam ciro endeksi 2012 yılı Aralık ayında geçen yılın Aralık ayına göre yüzde 26.9 artış göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılının ilk iki ayında ise AVM ciroları mevsimsellik ve indirimler etkisi ile zayıflama göstermiştir. Geçen yılki ilk çeyrek ciro seviyesinin yaklaşık yüzde 3 üzerine çıkmıştır.

(Kaynak: GYODER)

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Şubat 2013 Raporu'na göre Organize gıda perakendesi cirolarında Şubat 2013'te geçen aya göre %4 düşüş yaşanırken, yıllık artış oranı da %3 olmuştur. Gıda dışında ise aylık %5 düşüş, yıllık ise %17 artış yaşanmıştır. Hazır giyim alt kırılımında, cirolar aylık %7 düşüş göstermiştir. Yıllık bazda ise cironun %12 arttığı görülmüştür.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekareleri, 2013 Şubat ayında bir önceki aya göre bir değişim göstermezken, yıllık bazda %6 artış gerçekleşmiştir. 2012'nin aynı döneminde yıllık artış oranı %13 olmuştur. Mağaza sayıları da, yıllık bazda %5 artmıştır.

Türkiye'de 2012 yılsonu itibariyle faal AVM sayısı 337, AVM'lerdeki kiralanabilir metrekare 8,58 milyon olmuştur. Organize perakende sektörü metrekare başına ciro performansının, Şubat 2013'te aylık %4 gerilediği, geçen yıl aynı aya göre de %1 iyileştiği görülmüştür.

(Kaynak: AMPD)

2012 yılında 3 yeni GYO halka açılmış olup İMKB'de kayıtlı GYO sayısı, 26'ya yükselmiştir. 26 GYO'nun 2012 4.Çeyrek itibari ile piyasa değeri 13.4 milyar TL etmektedir.

(Kaynak: SPK)

K - Şirket Portföyü

31.03.2013 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; 608 ünitelik Konut/Daire ve 35.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. 2011 yılı sonu itibariyle 34,500 m2 olan kiralanabilir alan, 2012'de mağazasını açan anchor kiracı için yapılan revize çalışmalardan sonra 35,500 m2'ye çıkmıştır.

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.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan konut parseli için mevcut durumu ile 35.420.000 TL (kdv hariç) değer tespit edilmiştir. Aynı raporda değerlendirme konusu 6224 ada/1 no.lu parselin emsal değer yaklaşımı çerçevesinde parsel değeri 24,095,000 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 çalışılmıştır. Sümerpark Evleri 8 blok olarak planlanmış olup, ilk 2 blok için inşaat ruhsatı 29.04.2011 tarihinde alınmıştır; ayrıca diğer 6 bloğun ruhsatı 22.12.2012 tarihinde alınmıştır. Toplam 608 konuttan oluşması planlanan konut projesinin 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etap inşaat Eylül 2011 itibarıyla tamamlanmış olup, 24.07.2012 tarihinde geçici kabulü onaylanmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla satışı gerçekleştirilen dairelere; finansal tablolarda gayrimenkul satış gelir ve maliyeti oluşturulmuştur. Şirket 01.10.2012 tarihinde tamamlanan 2 bloğun iskân ruhsatını almıştır.

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, Mart 2013 itibarıyla ise %90'dır. 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 35.500 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, C&A, Joypark ve Çetinkaya diğer ana kiracıları oluşturmaktadır. AVM'de yapılan yenileme çalışmaları sonrası kiralanabilir alan 35,500 m2'ye yükselmiştir. AVM yatırımının finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2012 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait proje değeri KDV hariç 167.620.000 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 43.655.000 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 kira sözleşmesinin Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' den devralınmasına karar verilmiştir. Bina'nın Vakıflar'dan kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesi 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut alt kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir. Aralık 2012 itibarıyla binanın 100%'ü doludur.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24.12.2011 tarihli raporda, 6. Vakıfhan binası kullanım hakkı değeri, takyidatlar dikkate alınmaksızın, peşin değer esasına göre KDV hariç 3,635,000 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 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 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 yüzölçümü toplamı 264,975.60 m2.dir.

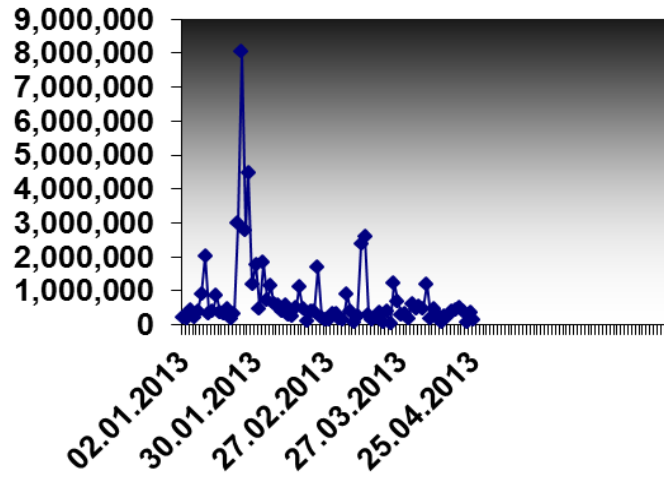
Yatırım alanındaki flora bitki örtüsünün imar planı ile örtüşmemesi sorunu giderilmiş olup, 19.11.2012 tarihinde Olumlu ÇED Raporu alınmıştır. Buna bağlı olarak mimari projelerde bir değişiklik olmadan 18.01.2013 tarihinde planlama onayı da alınmıştır.

Kıbrıs Maliye Bakanlığı ile 2007 yılında imzalanmış olan mevcut kira sözleşmelerinde mal sahibi olan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile sözleşmelerin tadili için görüşmelere başlanmıştır. Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi ile yapılan görüşmeler neticesinde sözleşmelerin tadili için gerekli hazırlığın başladığı, Maya Turizm Limited'e kiralanmış devlet mallarının bir kısmı hazine ve bir kısmı ise hali arazi olması nedeniyle hazine mallarının kiralanmasının kendi yetkileri dahilinde olduğu ancak hali arazilerin kiralanması yetkisinin İçişleri Bakanlığı'nda olmasından dolayı bu kiralama yetkisinin kendilerine devredilmesi için gerekli yazışmayı başlattıkları tespit edilmiştir.

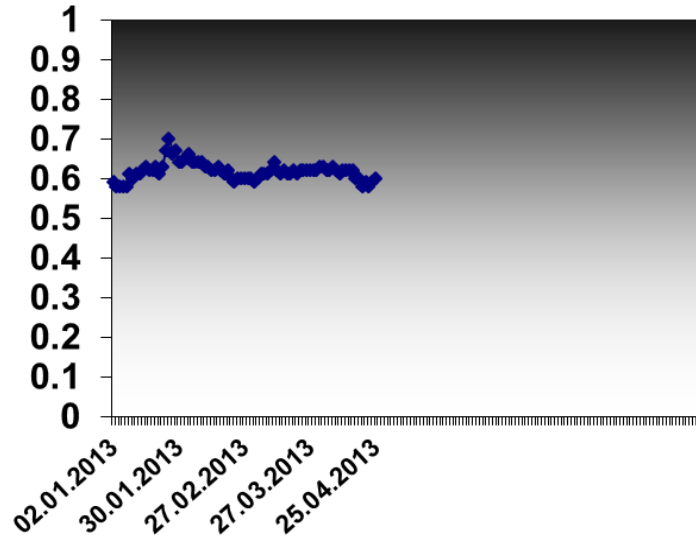
Maya Turizm Limited'in mezkur sözleşmeler tahtında kira ve tasarrufunda bulunan 51/1 numaralı parselin Bakanlar Kurulu Kararı ile 1974 öncesi kayıtlı mal sahibine iade edilmesi nedeniyle bu parselin yeniden kamulaştırılması, yukarıda temas edilen İçişleri Bakanlığından alınacak yetki sonrasında müzakere edilecektir.

L - Hisse Senedi Performansı

PERA GYO
01.01.2013 - 31.03.2013
İŞLEM HACMİ - TL



PERA GYO
01.01.2013 - 31.03.2013
AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT - TL



M – 31.03.2013 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Bilanço
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

VARLIKLAR		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş)
	Notlar	31 Mart 2013	31 Aralık 2012 (*)
DÖNEN VARLIKLAR		15.286.802	16.122.953
Nakit ve nakit benzerleri	4	498.672	107.476
Finansal yatırımlar	5	746	515
Ticari alacaklar	6	1.747.525	1.735.945
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27	206.476	179.039
- Diğer ticari alacaklar	6	1.541.049	1.556.906
Diğer alacaklar	9	139.882	137.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	-	-
- Diğer alacaklar	9	139.882	137.803
Stoklar	10	9.366.346	10.427.828
Diğer dönen varlıklar	18	3.533.631	3.713.386
DURAN VARLIKLAR		199.367.665	199.173.897
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	167.884.427	167.620.000
Stoklar	10	15.910.641	15.910.641
Maddi duran varlıklar	13	202.792	216.061
Maddi olmayan duran varlıklar	14	1.444.424	1.503.088
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlar	11	3.522.181	3.522.181
Diğer duran varlıklar	18	10.403.200	10.401.926
TOPLAM VARLIKLAR		214.654.467	215.296.850

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.5.1'e bakınız.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özet Bilanço
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

KAYNAKLAR		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) 31 Aralık 2012 (*)
	Notlar	31 Mart 2013	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		17.707.914	32.190.632
Finansal borçlar	7	15.018.148	29.233.550
Ticari borçlar	8	892.435	904.639
Diğer borçlar	9	1.243.018	1.321.650
- İlişkili taraflara diğer borçlar	27	608.517	636.244
- Diğer borçlar	9	634.501	685.406
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	554.313	730.793
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38.394.382	23.226.862
Finansal borçlar	7	9.540.175	10.608.476
Diğer borçlar	9	28.720.174	12.493.203
- İlişkili taraflara diğer borçlar	27	28.720.174	12.355.010
- Diğer borçlar		-	138.193
Kıdem tazminatı karşılığı	17	134.033	125.183
ÖZKAYNAKLAR	19	158.552.171	159.879.356
Ödenmiş sermaye		89.100.000	89.100.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkları		2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.187.526	1.187.526
Özel fonlar		29.000.000	29.000.000
Geçmiş yıl karları		37.992.504	39.780.166
Net dönem zararı		(1.327.185)	(1.787.662)
TOPLAM KAYNAKLAR		214.654.467	215.296.850

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.5.1'e bakınız.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2013 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		İncelemeden geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş) 2012 (*)
	Notlar	2013
Satış gelirleri	20	2.115.239
Satışların maliyeti	20	(1.256.746)
BRUT KAR		858.493
Pazarlama, satış, dağıtım giderleri	21	(87.127)
Genel yönetim giderleri	21	(556.223)
Diğer faaliyet gelirleri	23	235.774
Diğer faaliyet giderleri	23	-
FAALİYET ZARARI		450.917
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar	11	-
Finansal gelirler	24	58.552
Finansal giderler	25	(1.836.654)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(1.327.185)
Vergi geliri / (gideri)		-
- Dönem vergi gideri		-
- Ertelenen vergi geliri / (gideri)		-
NET DÖNEM ZARARI		(1.327.185)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI		-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(1.327.185)
HİSSE BAŞINA KAZANÇ KAYIP	26	(0.015)

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.5.1'e bakınız.