



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2013 – 30.09.2013

FAALİYET RAPORU

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2013 – 30.09.2013

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

C - Yönetim & Denetleme Kurulu:

15.07.2013 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

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 11.08.2006

tarihli izni 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 15.07.2013 tarihinde yapılan Genel Kurulunda; Yeni Türk Ticaret Kanunu ve Yeni Sermaye Piyasası Kanunu Mevzuatına uyum sağlamak amacıyla şirket anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin değiştirilmesi ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlükten kaldırılması hususu müzakere edildi. Şirket Anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlüğe kaldırılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.06.2013 tarih ve 12233903-325.99-662-6826 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2013 tarih ve 67300147/431.02.50095-825678-7473-5221 sayılı izinleri doğrultusunda kabulüne oybirliği ile 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 13.05.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir. Bu sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır.

I – Personel Hareketleri

Grup'un personel sayısı 30 Eylül 2013 itibarıyla 21'dir (2012: 21)

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

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,31 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 8,88'e yükselmiştir.

Hizmet fiyatları Temmuz ayında yüzde 0,79 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 7,97'ye yükselmiştir. Yıllık enflasyondaki yükseliş haberleşme ve diğer hizmetler alt gruplarından kaynaklanmıştır. Bu dönemde ulaştırma yıllık enflasyonu gerilerken kira ve lokanta otel hizmetlerinde yıllık enflasyon yatay bir seyir izlemiştir.

Temmuz ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.18% aylık bazda 0.51% artmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,10 oranında azalmış ve yıllık enflasyon yüzde 8,17'ye gerilemiştir.

Hizmet fiyatları ağustos ayında yüzde 0,61 oranında artarken grup yıllık enflasyonu artış eğilimini sürdürerek yüzde 8,18'e yükselmiştir. Ağustos ayında yıllık enflasyon, kira ve haberleşme hizmetleri gruplarında önceki aya kıyasla yatay seyrederken diğer alt gruplarda yükseliş kaydetmiştir.

Ağustos ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.14% aylık bazda 0.56% artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,77 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 7,88'e gerilemiştir.

Hizmet fiyatları Eylül ayında yüzde 0,90 oranında artarken grup yıllık enflasyonu sınırlı bir artış göstererek yüzde 8,22'ye yükselmiştir. Lokanta-otel ve ulaştırma gruplarında önceki aya kıyasla yatay seyreden yıllık enflasyon kira grubunda kademeli artış eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde hizmet grubu fiyatlarındaki artışta özel üniversite ücretleri etkili olmuştur.

Eylül ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 6.29% aylık bazda 0.62% artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Temmuz-Ağustos-Eylül Ayı Fiyat Gelişmeleri 2013)

Perakende Piyasası

Alişveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Temmuz 2013 Raporu"na göre organize gıda perakende cirosu aylık olarak artışını sürdürmüş ve sektörün tüm alt kırılımları yıllık bazda büyüme göstermiştir. Organize gıda perakendesi cirolarında Temmuz 2013'te geçen aya göre yüzde 13, yıllık ise yüzde 4 artış olmuştur. İlk 7 aylık büyüme yüzde 6 olmuştur. Gıda dışında ise aylık yüzde 11 düşüş ve yıllık yüzde 28 artış yaşanmıştır. İlk 7 aylık büyüme ise yüzde 33 olmuştur.

Türkiye'de 2013 Mart ayı itibariyle faal Avm sayısı 340, Avm'lerdeki kiralanabilir metrekare de 8,79 milyon olmuştur. Organize perakende sektörünün satış alanı metrekarelerinde, 2013 Temmuz ayında bir önceki aya göre değişim olmazken, yıllık bazda yüzde 5 artış gerçekleşmiştir. 2012'nin aynı döneminde yıllık artış oranı yüzde 12 olmuştur. 2013'ün ilk 7 ayındaki gelişim ise yüzde 4 olarak gerçekleşmiştir. Mağaza sayıları da, aylık değişmezken, yıllık bazda yüzde 6 arttı ve 7 aylık değişim yüzde 5 olmuştur.

Yılın başından beri istihdam artışını sürdüren Organize perakende sektörü geçen yılın seviyelerinde seyrederken organize perakende sektörü istihdamında 2013 Temmuz ayında yıllık bazda yüzde 9 artış sağlanmıştır. Yılın ilk 7 ayındaki istihdam artışı yüzde 6 olmuştur. Gıda perakendeciliği istihdamında yıllık olarak yüzde 1 artış olurken gıda dışı perakendeciliği istihdamında ise yıllık artış oranı yüzde 10 olarak gerçekleşmiştir. Hazır giyim perakendesi istihdamı da yıllık bazda yüzde 12 artış gösterdi.

(Kaynak: AMPD)

Alişveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ağustos ayı sonuçlarına göre ciro endeksi 2012 Ağustos ayına göre %18 artış göstererek 163 puana ulaşmıştır.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar 2013 Ağustos ayında, İstanbul'da 667TL, Anadolu'da 588TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 620TL'ye ulaşmıştır. Geçtiğimiz yılın Ağustos ayına göre 2013 Ağustos ayında tüm ürün kategorilerinde endeks yükseldi. Teknoloji market/elektrikli eşyalar ciroları %17, ayakkabı/çanta ciroları %13, hipermarket ciroları %4, giyim ciroları %17, yiyecek/içecek alanlarının ciroları %12 ve AVM'lerdeki diğer alanların ciroları %24 artış göstermiştir.

(Kaynak: AYD)

K - Şirket Portföyü

30.09.2013 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 projesinin 154 konuttan oluşan ilk iki blok inşaatının tamamlanmasının ardından bu defa 77 konuttan oluşması planlanan üçüncü bloğunun yapımı için en uygun fiyat teklifini veren firma ile yürütülen sözleşme müzakereleri tarafların karşılıklı mutabakatıyla sonuçlanmış olup talipli firma Ontan Mühendislik Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile 16.07.2013 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır.

Sümerpark Evleri'nin inşaatına ilişkin inşaat ruhsatı 22.12.2011 tarihinde alınmış olup bu sayede inşaat ruhsatı için beklenmesine gerek olmaksızın inşaat yeri teslimi yapılmış ve inşaat başlamıştır. Ayrıca 3. Blok konutların satışına başlanmıştır.

Sümerpark Evleri ilk 2 blok inşaatı Eylül 2011 itibariyle tamamlanmış olup, 24.07.2012 tarihinde geçici kabulü onaylanmıştır. Raporlama tarihi itibariyle ilk 2 bloktan 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 itibariyle doluluk oranı %85, Eylül 2013 itibariyle 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. 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. Eylül 2013 itibariyle 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.

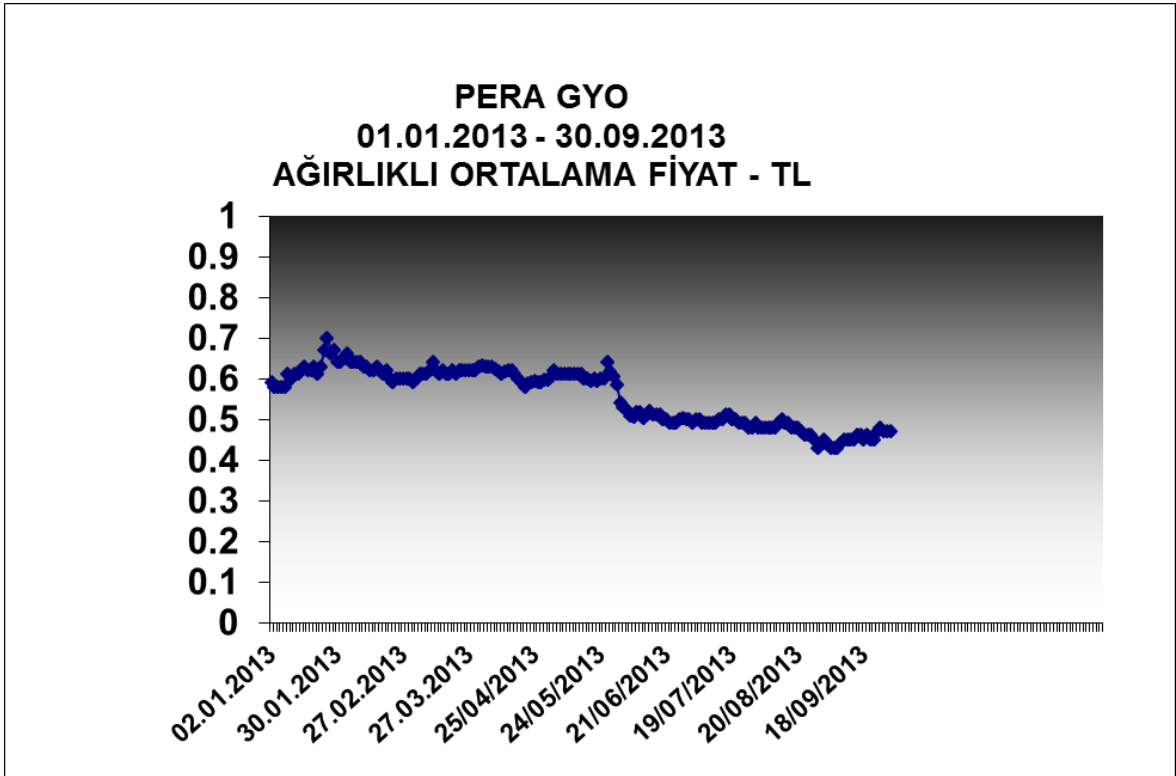
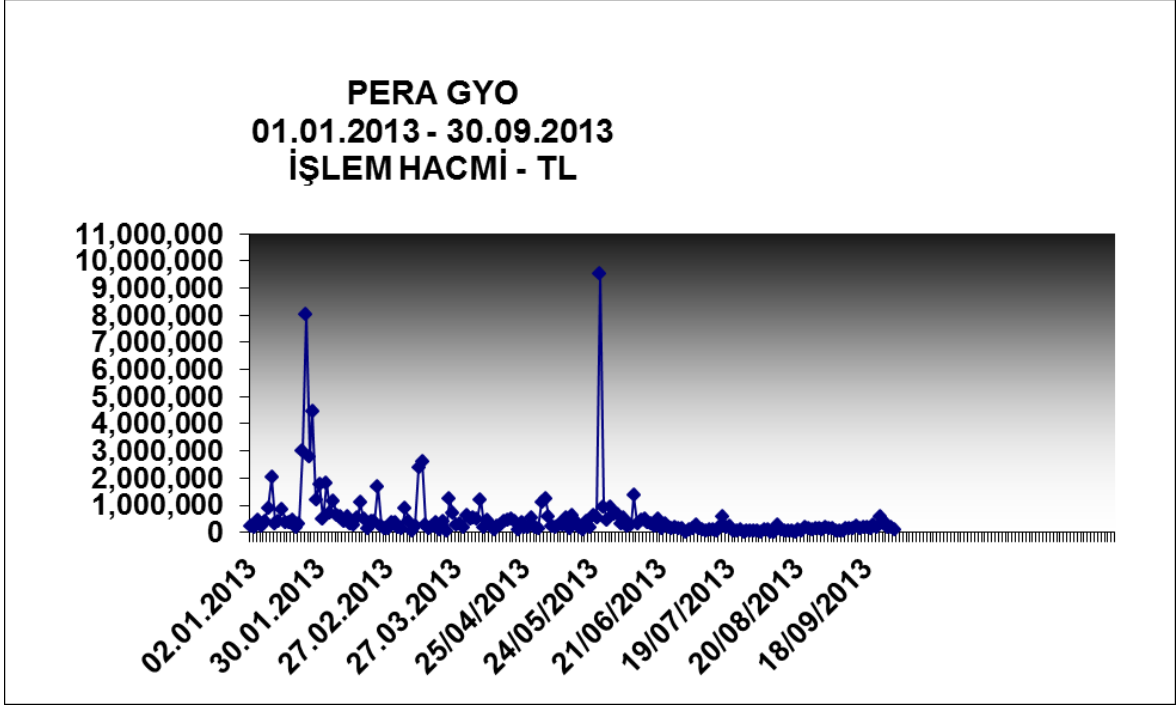
KKTC’de bulunan turizm arsasının; 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parselleri Maya Turizm Ltd. Şirketi adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin yüzölçümü 13,215.30 m2.dir. Ayrıca, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1, 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



M – 30.09.2013 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) (*)
	Notlar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		14.858.623	15.306.280
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.837.684	107.476
Finansal yatırımlar	6	523	515
Ticari alacaklar	7	4.875.634	1.735.945
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	267.137	179.039
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.608.497	1.556.906
Diğer alacaklar	10	163.611	137.803
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		163.611	137.803
Stoklar	11	3.863.302	10.427.828
Peşin ödenmiş giderler	19	356.527	681.709
Diğer dönen varlıklar	19	3.761.342	2.215.004
DURAN VARLIKLAR		199.815.262	199.990.570
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	3.522.181	3.522.181
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	167.923.808	167.620.000
Stoklar	11	15.983.328	15.910.641
Maddi duran varlıklar	14	180.232	216.061
Maddi olmayan duran varlıklar	15	1.332.506	1.503.088
Peşin ödenmiş giderler	19	668.097	816.673
Diğer duran varlıklar	19	10.205.110	10.401.926
TOPLAM VARLIKLAR		214.673.885	215.296.850

KAYNAKLAR		İncelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) 31 Aralık 2012 (*)
	Notlar	30 Eylül 2013	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.039.191	32.190.632
Kısa vadeli borçlanmalar	8	-	11.644.019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	4.446.596	17.589.531
Ticari borçlar	9	617.888	904.639
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	116.369	185.269
Diğer borçlar	10	861.813	1.321.650
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	469.197	636.244
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		392.616	685.406
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19	2.996.525	545.524
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		50.268.577	23.226.862
Uzun vadeli borçlanmalar	8	16.028.409	10.608.476
Diğer borçlar	10	34.160.350	12.493.203
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	34.160.350	12.355.010
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-	138.193
Uzun vadeli karşılıklar		79.818	125.183
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	79.818	125.183
ÖZKAYNAKLAR	20	155.366.117	159.879.356
Ödenmiş sermaye		89.100.000	89.100.000
Sermaye 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 yıllar karları		37.992.503	39.780.166
Net dönem zararı		(4.513.238)	(1.787.662)
TOPLAM KAYNAKLAR		214.673.885	215.296.850

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş (Yeniden düzenlenmiş)
		1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013	(Yeniden düzenlenmiş) 1 Ocak – 30 Eylül 2012 ^(*)	1 Temmuz – 30 Eylül 2012 ^(*)
Notlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	21	10.739.834	4.036.195	14.041.946	10.898.598
Satışların maliyeti	21	(7.345.340)	(2.883.125)	(9.591.595)	(8.941.348)
BRÜT KAR		3.394.494	1.153.070	4.450.351	1.957.250
Genel yönetim giderleri	22	(1.640.730)	(549.121)	(1.890.799)	(654.331)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	22	(920.926)	(557.682)	(978.212)	(187.445)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	119.577	3.774	11.767	4.723
Esas faaliyetlerden diğer giderler	24	(5.597)	(5.597)	(501)	(15)
ESAS FAALİYET KARI		946.818	44.444	1.592.606	1.120.182
Ozkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	12	-	-	(67.087)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		946.818	44.444	1.525.519	1.120.182
Finansman gelirleri	25	182.074	62.304	229.114	65.044
Finansman giderleri	26	(5.642.130)	(1.662.716)	(3.621.437)	(1.097.448)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(4.513.238)	(1.555.968)	(1.866.804)	87.778
Dönem vergi geliri / (gideri)		-	-	-	-
DÖNEM ZARARI		(4.513.238)	(1.555.968)	(1.866.804)	87.778
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	27	(0,051)	(0,017)	(0,021)	(0,001)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kayıp	27	(0,051)	(0,017)	(0,021)	(0,001)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(4.513.238)	(1.555.968)	(1.866.804)	87.778

N-Kullanıcılar için Faydalı Olacak Diğer Hususlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2012 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 15.07.2013 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir.

Pera GYO 2012 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Notları:

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 20.06.2013 tarihli 8346 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 213-216), 24.06.2013 tarihli Dünya ve Hürses gazetelerinde, 29.04.2013 tarihli Borsa İstanbul KAP sisteminde, MKK Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve Şirket'in internet sitesinde gerekli ilanların yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin incelenmesinden Şirketin toplam 89.100.000,- TL'lik sermayesine tekabül eden 8.910.000.000 adet hisseden, 41.978.607,23 TL'lik sermayeye tekabül eden 4.197.860.723 adet hissenin vekaleten, 1.314.687,08 TL'lik sermayeye tekabül eden 131.468.708 adet hissenin asaleten olmak üzere toplantıda toplam 43.293.297,31 TL'lik sermayeye tekabül eden 4.329.329.431 adet hissenin temsil edildiği, böylece Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Anasözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşıldı. Toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Kerem ESER tarafından açıldı. Gündem'in görüşülmesine geçildi.

Başkanlık Divanının Teşkilatı ile ilgili yapılan seçim sonucu Mehmet Kerem ESER Toplantı Başkanlığı'na, Mahmut EYÜBOĞLU Oy Toplama Memurluğu'na ve Ceren ERDOĞDU Toplantı Yazmanlığına oybirliği ile seçildiler.

Toplantı tutanaklarının pay sahipleri adına Başkanlık Divanında bulunanlarca imzalanmasına oybirliği ile karar verildi.

2012 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi oybirliği ile kabul edildi. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakere edildi. Denetçinin toplantıda hazır bulunduğu görüldü. Denetçi Raporu okundu, müzakere edildi. Bağımsız Denetim Raporu özeti okundu, müzakere edildi.

2012 yılı Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi oybirliği ile kabul edildi ve müzakerelere geçildi. Müzakereler sonucunda Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu oybirliği ile kabul edildi. Şirketimizin, gerek Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine gerekse yasal düzenlemelere göre düzenlenen mali tablolarında dönem zararı bulunduğundan, kar dağıtımı yapılamayacağı hususunda hissedarlara bilgi verildi.

6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun ("6102 Sayılı Kanun") 359. maddesi ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25. maddesi gereğince; Global Yatırım Holding A.Ş.'nin temsilcisi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiş bulunan Ayşegül Bensef'in istifa ederek, kalan süreyi tamamlamak üzere 6102 sayılı Kanun'un 363. maddesi uyarınca yeniden Gerçek Kişi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmesinin; ve 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun ("6102 Sayılı Kanun") 359. maddesi ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25. maddesi gereğince; Global Yatırım Holding A.Ş.'nin temsilcisi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiş bulunan Serdar Kırmaz'ın istifa ederek, kalan süreyi tamamlamak üzere 6102 sayılı Kanun'un 363. maddesi uyarınca yeniden Gerçek Kişi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmesinin; ve 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun ("6102 Sayılı Kanun") 359. maddesi ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 25. maddesi gereğince; Global Yatırım Holding A.Ş.'nin temsilcisi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiş bulunan Mehmet Kerem Eser'in istifa ederek, kalan süreyi tamamlamak üzere 6102 sayılı Kanun'un 363. maddesi uyarınca yeniden Gerçek Kişi olarak Yönetim Kurulu Üyesi seçilmesinin onaylanmasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmaksızın, 2012 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili olarak ayrı ayrı yapılan oylama sonucunda 2012 yılında görev yapan tüm Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

2012 yılında görev yapan Denetçi'nin ibra edilmesine oybirliği ile karar verildi.

Şirket'in Anasözleşmesi uyarınca 5 (beş) üyeden oluşan Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeliklerinin seçimine geçildi; Yönetim Kurulu üyeliklerine toplantıda hazır bulunan Mehmet Kerem ESER ile görevi kabul beyanı görülen Serdar KIRMAZ ve görevi kabul beyanı görülen Ayşegül BENSEL'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim mevzuatı uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine ise görevi kabul beyanı görülen Haluk Refet İŞİTMAN ve görevi kabul beyanı görülen Fuat Özer ERENMAN'ın 2013 yılı faaliyet ve hesaplarının görüşüleceği genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

2013 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 2.500 TL huzur hakkı ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu tarafından 2013 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member Firm of KPMG International)'ın atanması işleminin onaylanmasına oybirliği ile karar verildi.

2012 yılında bağış ve yardım yapılmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi. 2013 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın 2.000.000 TL olarak belirlenmesine oybirliği ile karar verildi.

Şirket tarafından 2012 yılı içerisinde diğer 3. kişilerin borcunu teminen verilmiş herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve elde edilmiş gelir veya menfaatin bulunmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi.

2012 yılında ilişkili taraflarla ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7. maddesindeki kişilerle yapılan işlemlerle ilgili olarak 1.3.7. maddesi kapsamına girecek şekilde bir işlemin bulunmadığı hususunda hissedarlara bilgi verildi.

Yeni Türk Ticaret Kanunu ve Yeni Sermaye Piyasası Kanunu Mevzuatına uyum sağlamak amacıyla Şirketimizin Anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin değiştirilmesi ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlükten kaldırılması hususu müzakere edildi. Şirket Anasözleşmesi'nin 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32 ve 33. maddelerinin ekteki şekilde değiştirilmesine ve 21, 22 ve 23. maddelerinin yürürlüğe kaldırılmasına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.06.2013 tarih ve 12233903-325.99-662-6826 sayılı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2013 tarih ve 67300147/431.02.50095-825678-7473-5221 sayılı izinleri doğrultusunda kabulüne oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu'nun önerdiği Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'nin ekteki şekilde kabulüne oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri hükümleri gereğince faaliyette bulunabilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Hissedarlar tarafından herhangi bir dilek ve temenni ifade edilmedi.

Gündem üzerindeki görüşmeler tamamlandığından Toplantının kapatıldığı Başkan tarafından bildirildi.