

P **RA**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2010 – 31.12.2010

FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Hissedarlarımız,

Şirketimizin 2010 yılı işlemleri ile ilgili Bilânço ve Gelir Tablosunu incelemek üzere toplanan Genel Kurulumuzu oluşturan Sayın Ortaklarımızı selamlar, faaliyetlerimizin neticelerini değerli görüşlerinize sunarız.

- a. Faaliyet Raporumuz 01.01.2010- 31.01.2010 dönemini kapsamaktadır.
- b. 2010 yılında Yönetim ve Denetim Kurullarında yer almış üye ve murakıplarımız:

Yönetim Kurulu

Başkan: Mehmet Kutman
Üye-Genel Md: -Ayşegül Bensele
Üye: Fuat Özer Erenman
Üye: Serdar Kırmaz
Üye: Haluk Refet Işıttan

Murakıp

Şahin Uçar

Şirketimiz'in 2010 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren mali tabloları, Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş tarafından bağımsız denetime tabii tutulmuştur.

- c. 2010 yılında Şirketimizin 250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesi 96.000.000 TL'dir.
- d. **Şirket Portföyü:** 31.12.2010 itibariyle Şirket' in gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut ve Alışveriş merkezine ait Arsa:

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

Proje; 644 ünitelik Konut/Daire ve 34.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Alışveriş merkezi proje tasarımını dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept International Design" yapmıştır.



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

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

Şirketimizin maliki olduğu Denizli Sümerpark Karma Projesinin ikinci fazını oluşturan ve toplam 644 konuttan oluşması planlanan Sümerpark Evleri konut projesi ilk etap inşaatı için, en uygun fiyat teklifini veren firma ile yürütülen sözleşme müzakereleri sırasında sözleşme koşulları üzerinde mutabakata varılmadığından, ikinci en uygun teklifi veren talipli firma D.A.B. Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 28-04-2011 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca Sümerpark Evleri'nin inşaatına ilişkin inşaat ruhsatı da alınmış olup, konutların inşaatına başlanacaktır..



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 olarak Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' den devralınmasına karar verilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir. 31.12.2010 itibariyle binanın 100%'ü doludur.

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.

Sümerpark Projesi kapsamındaki AVM için 07.02.2011 tarihinde iskân ruhsatı alınmıştır. AVM'nin geçici kabulü 29.12.2010 tarihinde yapılmış olup 10 Mart 2011 tarihinde açılışı yapılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibariyle doluluk oranı %85 tir. Yatırımın finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.

Sümerpark Projesi tamamlandıktan sonra, proje alanının bulunduğu yerde, konut projesi üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM tamamlanmış olup; 3. Bodrum ve 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza ve anchor mağazalar, food - court alanları ile birlikte toplam 34.500 m2 kiralananabilir 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 Diğer yandan AVM' deki kiralama hizmetlerini AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. yürütmektedir. Mayıs 2011 tarihi itibari ile toplam kiralananabilir alanın %85' inin kiralama sözleşmeleri imzalanmış durumdadır.



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



e. Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd:

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

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

Arazi, KKTC İç İşleri Bakanlığı ve İmar Planlama Dairesi'nin hazırlamış olduğu "Tatlısu – Büyükkonuk Emirnamesi" sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.10.2004 tarih ve 157 sayılı KKTC Resmi Gazetesi'nde yayınlanarak yürürlüğe giren Emirname'de "sarı bölge" olarak adlandırılan alanda yer alan proje arazisi üzerinde turizm kompleksi, konut, günübirlik tesis ve ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirme imkânı bulunmaktadır.

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının gereklerine farklı ve kaliteli alternatiflerin sunulduğu 300 odadan oluşan 5 yıldızlı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının 2011 yılında başlaması ve

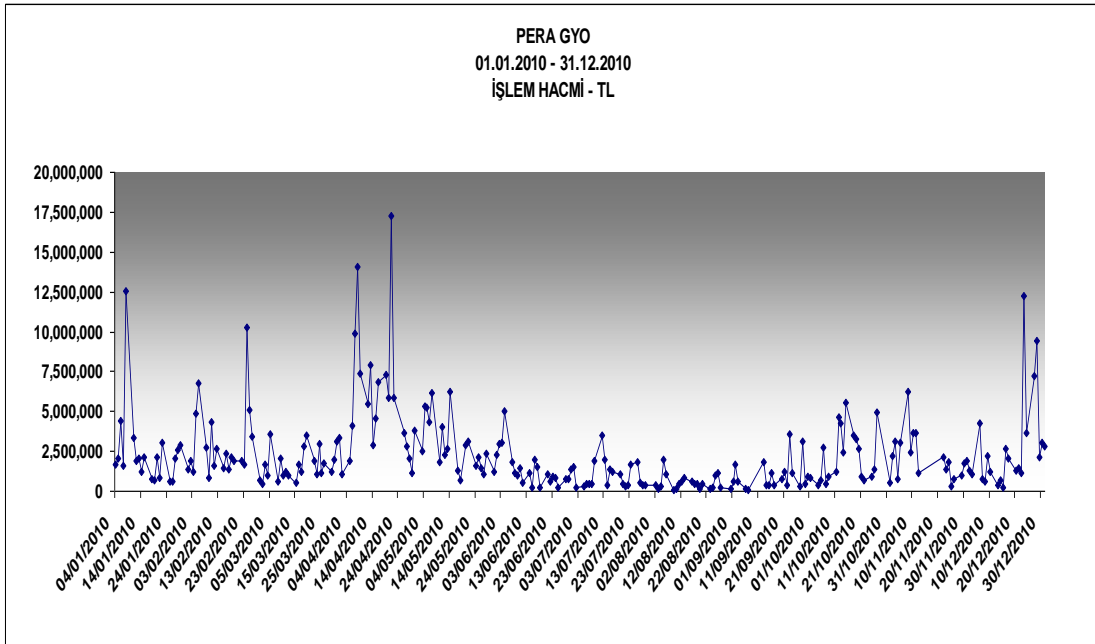
tesisin 2013 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına yatırım teşviki için başvuru yapılmış olup, sonucu beklenmektedir.

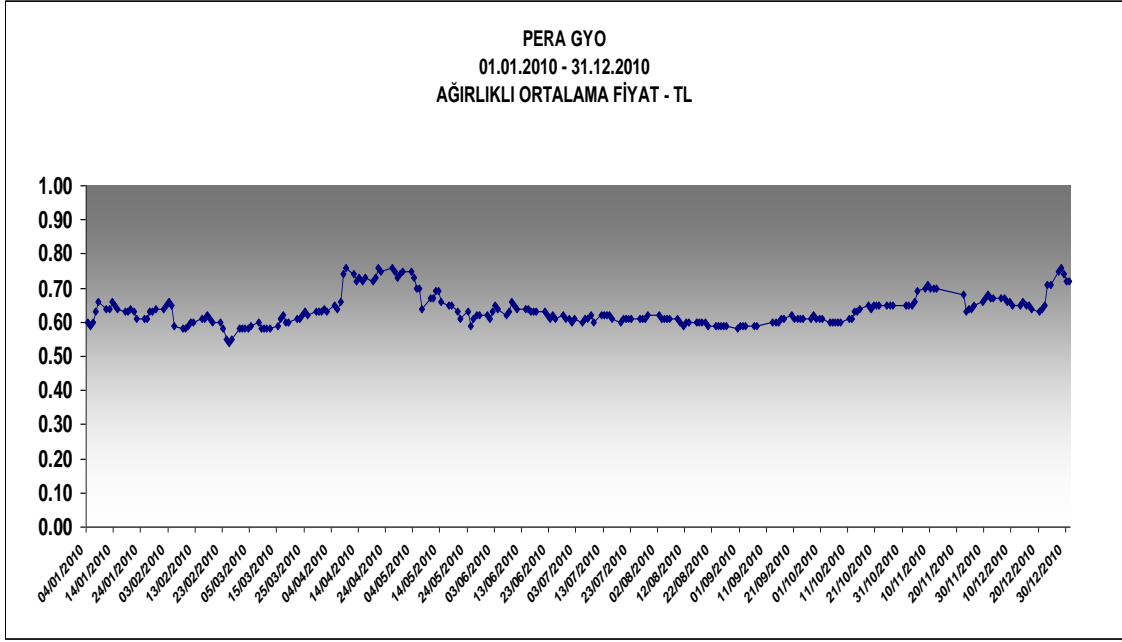
f. Diğer

Sermaye Artırımı için Başvuru:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Pera GYO") 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak bilanço açığını aşan 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılmasına izin verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") nezdinde yaptığı başvuru, Kurul'un 24.01.2011 tarihli ve 86-928 sayılı yazısı ile uygun bulunmuştur. Bu çerçevede Pera GYO'nun Olağanüstü Genel Kurulu 15.02.2011 tarihinde toplanarak, şirket Anasözleşmesi'nin 8. maddesinin değiştirilmesini onaylamış ve böylelikle Pera GYO'nun sermayesi 60.100.000,-TL'na azaltılmıştır. 01.03.2011-15.03.2011 tarihleri arasında ortaklara rüçhan hakları kullandırılmış, sonrasında rüçhan haklarının kullanımından arta kalan paylar da 01.04.2011-15.04.2011 tarihleri arasında tasarruf sahiplerine satışa sunulmuştur. Son olarak tasarruf sahipleri tarafından satın alınmamış bulunan cüzi miktarda yeni hisse de, Pera GYO'nun ana hissedarı Global Yatırım Holding A.Ş. tarafından verilen taahhüt uyarınca satın alınarak Pera GYO'nun sermayesinin 89.100.000,-TL'na çıkartılması işlemi tamamlanmıştır. Kurul'dan da bu konuya ilişkin olarak 03.05.2011 tarihli ve 454 sayılı Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge alınmıştır.

g. Hisse Senedi Performansı





Ocak – Aralık döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 31 Aralık 2010 seansında Portföy değerine göre 32% düşük işlem görmüştür.

- h.** Şirketimiz, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (“**Pera GYO**”) 2009 yılında 2.6 milyon TL kar etmişken, 2010 yılında 42 milyon TL kar açıklamıştır. Şirketimiz 2010 yılında en büyük satış gelirini; yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri içinde bulunan AVM’nin değer artışından elde etmiştir.
- i.** 2010 yılında Şirketin genel yönetim giderleri 2009 yılına göre %2 artış, faiz ve kur farkı giderleri ise %76 düşük gerçekleşmiştir. Şirket, 2009 yılında 2.9 milyon TL faaliyet karı açıklamışken (Faiz, Vergi, Amortisman, Öncesi), 2010 yılında 42.1 milyon TL faaliyet karı açıklamıştır.
- j.** Şirketimiz Denizli’deki AVM yatırımını tamamlamış olup, 29-12-2010 tarihinde geçici kabulü gerçekleşmiş, 07-02-2011 tarihinde iskân ruhsatı alınmıştır AVM 34.500 m² brüt kiralanabilir alana sahip olup. 4 ana kiracı olarak Tesco Kipa, Electroworld, Tekzen ve C&A ile sözleşme imzalanmıştır. Mayıs 2011 itibariyle AVM kiralanabilir alanının %85 ini içeren bölümde kiralama sözleşmeleri tamamlanmıştır.
- k.** Şirket AVM inşaatı için toplam 86.854.482 TL yatırım maliyetine katlanmıştır. İnşaatın tamamlanması için 2010 yılında katlanılan inşaat maliyeti 36,465,037 TL.dir. (Her iki tutar 2,202,054 TL.lik kredi faiz tahakkukunu içermektedir),.
- l.** Şirketimiz, Global Yatırım Holding A.Ş ile ortak olarak (25% PERA GYO- %75 Global Yatırım Holding A.Ş) sahip olduğu Van merkezde bulunan 16,611 m²’ lik arazideki %25 hissesini 24-12-2010 tarihinde 4.570.000 TL bedelle Global Yatırım Holding A.Ş’ne devretmiştir. Ayrıca şirketimiz, 30-09-2010 tarihli portföy tablosunda bulunan 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane" arazisini (30-09-2010 tarihi itibariyle portföy değeri 3.380.000 TL), ve 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" arazisini (30-09-2010 tarihi itibariyle portföy değeri 6.555.000 TL) 30-12-2010 tarihinde Global Yatırım Holding'e 13-12-2010 tarihinde yaptırılan ekspertiz değeri üzerinden 6225 no’lu parsel 3.630.000 TL+KDV; 6227 no’lu parsel 7.040.000TL+KDV bedelle satmıştır. 2 arsanın KDV dahi toplam satış bedeli 12.590.600 TL olmuştur.

- m.** AVM projesine ait iskân ruhsatı 07.02.2011 tarihinde alınmış olup Sümerpark AVM 10 Mart 2011 tarihinde halka açılmıştır.
- n.** Şirketimiz mevcut veya uygun arazilerde proje geliştirme ve pazar araştırmaları çalışmalarına 2011 yılında devam edecektir.
- o.** 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 “dağıtılabilir dönem karı” oluşmadığı hususunu tasviplerinize arz ederiz.

Sayın Hissedarlarımız,

Faaliyetlerimiz ve tetkiklerinize sunulan Bilanço ve Gelir Tablosu tasvip edildiği takdirde, Yönetim Kurulumuzun ibrasını yüksek müsaadelerinize arz eder, değerli Kurulunuzu saygı ile selamlarız.

YÖNETİM KURULU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş