



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2009 – 30.06.2009

FAALİYET RAPORU

A - Raporun dönemi: 01.01.2009 – 30.06.2009

B - Ortaklığın Unvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S.

C - Şirket Profili:

Şirket'in kuruluşu, 21.01.1992 tarih ve 282974/230556 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca tescil edilmiş olup, 24.01.1992 tarih ve 2952 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirketin Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı 28.12.2004 tarihinde Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş ve tescil edilmiş olup, bu değişiklik 6210 sayılı ve 31.12.2004 Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket'in Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olması ve Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.07.2006 ve 31/895 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve 06.09.2006 tarihinde tescil edilmiş olup, Şirket 11.09.2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

D - Kuruluş Amacı (Faaliyet Konusu):

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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.

E - Yönetim Kurulu:

02.06.2008 tarihinde Şirket merkezinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıl süre ile Mehmet KUTMAN' ın Yönetim Kurulu Başkanı, Erol GÖKER' in Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Ayşegül BENSEL, Ahmet Levent ÇELEPÇİ ve Fuat Özer ERENMAN' ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini ifa etmelerine karar verilmiştir.

Denetçi : Şahin Uçar

F - Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri:

Yoktur.

G - Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu:

Şirketimiz; menfaat sahiplerini ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu hissedarları ile gerçekleştirmeyi hedefler. Bu doğrultuda tüm hissedarların eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi hedeflenmektedir. Şirketimize ait "Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları" internet sitemiz www.peragyo.com ' da yayınlanmaktadır.

H - Ekonomik Gelişmeler:

2009 yılı Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 0,29 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 9,50 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında mal ve hizmet grubu fiyatları sırasıyla yüzde 0,18 ve 0,59 oranlarında artmıştır. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,37'ye, hizmet grubunda ise yüzde 9,89'a gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,57 puan azalarak yüzde 9,89 olmuştur. Kira yıllık enflasyonu Ocak ayında 0,4 puan azalarak yüzde 11,49 seviyesine gerilemiş fakat hizmet grubunun üzerinde gerçekleşmiştir.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,34 oranında azalmış ve yıllık enflasyon yüzde 7,73 seviyesine gerilemiştir. Hizmet fiyatları yıllık enflasyonu bir önceki aya kıyasla 0,62 puan gerileyerek yüzde 9,27'ye düşmüştür. Kira yıllık enflasyonu ise istikrarlı azalış eğilimini Şubat ayında da sürdürerek yüzde 10,87'ye gerilemiş fakat genel enflasyon oranının üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 1,10 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 0,16 puan artarak yüzde 7,89 olmuştur. Mart ayında mal grubu fiyatları yüzde 1,49 oranında artarken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,01 oranında azalmıştır. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 7,75'e yükselirken, hizmet grubunda yüzde 8,29'a gerilemiştir. Hizmet fiyatlarında, Kira yıllık enflasyonu istikrarlı düşüş eğilimini sürdürmüş ve Mart ayında 0,4 puan azalarak yüzde 10,45 seviyesine gerilemiş fakat hizmet grubu enflasyonun üzerinde gerçekleşmiştir.

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 0,02 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 6,13'e gerilemiştir. Yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,63'e, hizmet grubunda ise yüzde 7,61'e gerilemiştir.

Hizmet grubu yıllık enflasyonunda son iki çeyrekte devam eden yavaşlama eğilimi Nisan ayında da sürmüştür ve yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 0,68 puan azalmıştır. Kira alt kaleminde Nisan ayı artışı yüzde 0,34 olurken, bu grupta yıllık enflasyon ilk defa yüzde 10 düzeyinin altına gerilemiştir.

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,64 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 5,24'e gerilemiştir. Mayıs ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,77, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,27 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 4,72'ye, hizmet grubunda ise yüzde 6,78'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Mayıs ayında da yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Kira yıllık enflasyonu da düşüş eğilimini sürdürerek yüzde 9,49'a gerilemiştir fakat hizmetler grubunun en fazla artış gösteren kalemi olmuştur.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,11 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 73'e yükselmiştir. Haziran ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,11 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,74 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,56'ya yükselirken, hizmet grubunda yüzde 6,27'ye düşmüştür. Kira bu bölümde yüzde 8,74 artış ile önde gitmeye devam etmektedir. (kaynak: TCMB)

ABD'de ortaya çıkan sub-prime kriziyle başlayan mali sıkıntı dünya ekonomisinde derin küçülmelerinden biri olarak sonuçlandı. Global koşullara bağlı olarak da Türkiye'de ekonomik büyüme yavaşladı ve krizin etkileri ülke ekonomisi üzerinde devam etmektedir.

2008 yılının son çeyreğinde de piyasayı etkileyen temel etmen fiyatların tahmin edilebilir olmamasıydı. Birçok yatırımcı orta vadede kiralar ya da getirilerin hangi yöne seyredeceğinden hala emin olmadığı için de yatırım kararlarını ertelemeyi sürdürmektedir.

Ekonomide daralmaya neden olan kriz nedeniyle İstanbul konut piyasasında durgunluk yaşanmaktadır. 2008 yılının 3. çeyreğinden itibaren başlayan konut fiyatlarındaki düşüş hala devam etmektedir. Taleplerdeki düşüş de firmaları zorlamaktadır. Birçok geliştirici ve yatırımcı firma, kendi konut projelerine olan ilgiyi artırabilmek için esnek ödeme planları, döviz kurlarını sabitlemek, uzun vade seçenekleri, gibi pazarlama yöntemleri kullanmaya başlamışlardır.

Ticari gayrimenkul piyasalarında perakende sektörü en kayda değer kira düşüşlerine tanık olmuştur. İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerdeki alışveriş merkezlerinin fazlalığı ve tüketici harcamalarındaki önemli azalmalar nedeni ile kira rakamlarında %50'ye varan düşüşler görülmektedir. Perakende sektöründe yaşanan bu gerileme nedeniyle 2009 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM'lerin çoğu ya açılış tarihlerini ertelemiş ya da projeleri tamamen durdurulmuştur. Azalan cirolar ve karlar birçok mağazanın kapanmasına, bazı firmaların da pazardan tamamen çekilmesine neden olmuştur.

Diğer yandan şehir merkezinde bulunan ofislerin kiralari ve fiyatları arz eksikliği yaşandığından dolayı krizden fazla etkilenmemiştir.

Olumsuz ekonomik koşullar çerçevesinde yatırımların geri dönüşü uzadığı için yeni yatırımların duracağı veya erteleneceği düşünülmektedir. 2009 yılında piyasalardaki durgunluğun ve fiyatlardaki düşüşün devam edeceği düşünülmektedir.

I - Şirket Portföyü

30.06.2009 itibariyle Şirket portföyünün detayları aşağıdaki gibidir.

Van Projesi Arsası:

Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş. Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan Van merkezde, işyerlerinin bulunduğu caddede, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, Nolu 16 nolu parsel 16.611,65 m² yüzölçümlü arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. Arazi üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje yaklaşık 35.000 m² lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 – 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşması planlanmaktadır.

Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2008 tarihli raporda Van Projesine ait arsanın bütün değeri KDV hariç 16.610.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Pera' nın hissesi oranının ekspertiz değeri ise 4.153.000 TL' dir.

Projeye ait ruhsat projeleri tamamlanmış, mühendislik odalarına başvuru yapılmış ve ruhsat projelerinin onay prosedürü başlatılmış ve 22.07.2009 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. İş planını göre 2010 yılında inşaat başlanması planlanmaktadır.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaat başlanmış, söz konusu bileşen, "Sumerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 316 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m² lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli, 50.500 m² lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımını dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept International Design" yapmaktadır.

Denizli ili, Merkez ilçe, 2. Bölge, Sümer mahallesi, Dolapaltı mevkii, 71 pafta, 612 ada, 7 parselde kayıtlı 148.957 m² yüzölçümüne sahip "Bahçeli Sümerbank Fabrikası ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkul, imar uygulaması sırasında 46.984 m² alan D.O.P oranı olarak alınarak 101.973 m² alanlı parsel 6223 ada 2 parsel, 6224 ada 1 parsel, 6225 ada 1 parsel, 6226 ada 1 parsel, 6227 ada 1 parsel ve 6228 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir. 6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak imar planında gözükmektedir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.500 TL, Hastane için 3.325.800 TL ve Otel için 6.450.000 TL değer tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 26.985.000 TL' dir.

Projedeki birimler için sektörünün önde gelen kuruluşları ile görüşmeler ve proje çalışmaları devam etmektedir.

Sümerpark AVM:

Sümerpark Projesi kapsamındaki alışveriş merkezi inşaatı için ruhsat başvurusu yapılmış, 10.09.2007 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projede, inşaatlara Şubat 2008 tarihinde başlanmış olup, Nisan 2010 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Proje 47.709 m2 arsa üzerine inşa edilmektedir. Proje tamamlandıktan sonra, proje alanın bulunduğu yerde, otel, özel hastane konut projeleri üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-i Design Mimarlık tarafından tasarlanan projede, 3. bodrum, 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza ve anchor mağazalar, foodcourt ve sinema alanları planlanmıştır.

6226 ada, 1 no'lu parsel üzerinde, eski Sümerbank tesisine ait tek katlı yapılar ile Sümerpark AVM projesi inşaatı yer almaktadır. Proje konusu taşınmazın inşaatı A blok ve B blok etaplarında, 4 aşamada gerçekleştirilmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla inşaat süreci devam eden projede, A1, A2, A3 ve A4 blokların betonarme inşaatları (3 bodrum+zemin katları) tamamlanmış durumdadır. B1 blokta +354.50 kotu (1. kat) döşemesi, B2 blokta +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi, B3- B4 bloklarda +344.00 kotu (B1) döşemesi, B5 blokta radye temel ve B6 blokta ise +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi tamamlanmıştır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 151.940.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 76.831.809 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (28.625.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (48.188.809 TL - 30.06.2009 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

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 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.

12.09.2007 tarihindeki 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 2.400.000,00-TL+KDV karşılığında devralınmasına karar verilmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğü' ne devir bedeli olarak 100.000 TL yatırılmış ve bu masraf binanın maliyetine dâhil edilerek aktifleştirilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Diğer:

Balıkesir Projesi:

PERA GYO, 04.03.2008 tarihinde yapılan ihalede, mülkiyeti Balıkesir Belediyesi'ne ait Bursa Yolu 1. Km'de bulunan Eski Kamyon Garajı'nın 31.937,43 m² lik araziye en yüksek teklifi vererek kazanmıştır.

Söz konusu arazinin bedeli 5 taksit halinde Balıkesir Belediyesine ödenmiş, 10/09/2008 itibariyle son taksit tutarı Balıkesir Belediyesi'ne ödenmiş ve taşınmazın tapu kaydı şirket üzerine devredilmiştir.

Arazi üzerine geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m² lik kiralanabilir alana sahip, Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli markalar projede yer alması planlanmışken, şirket Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. (Tesco) ile taşınmazın satımına ilişkin olarak gayrimenkul satış vaadi imzalamıştır. (20.500.000 TL + KDV)

Akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi'nin devamı niteliğinde olmak üzere 10.10.2008 tarihinde sözleşme konusu gayrimenkul üzerinde Tesco lehine birinci dereceden ipotek tesis edildiği ve Tesco' nun şirkete gayrimenkulün devir bedeli peşinatı olarak nakden 16.500.000 TL ödediği kamuoyuna özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Kalan bakiye 11.02.2009 tarihinde (4.000.000 TL + KDV) PERA' ya ödenmiş, gayrimenkulün devri aynı tarihte gerçekleşmiş ve özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

Şirket İştirakleri:

Maya Turizm Ltd:

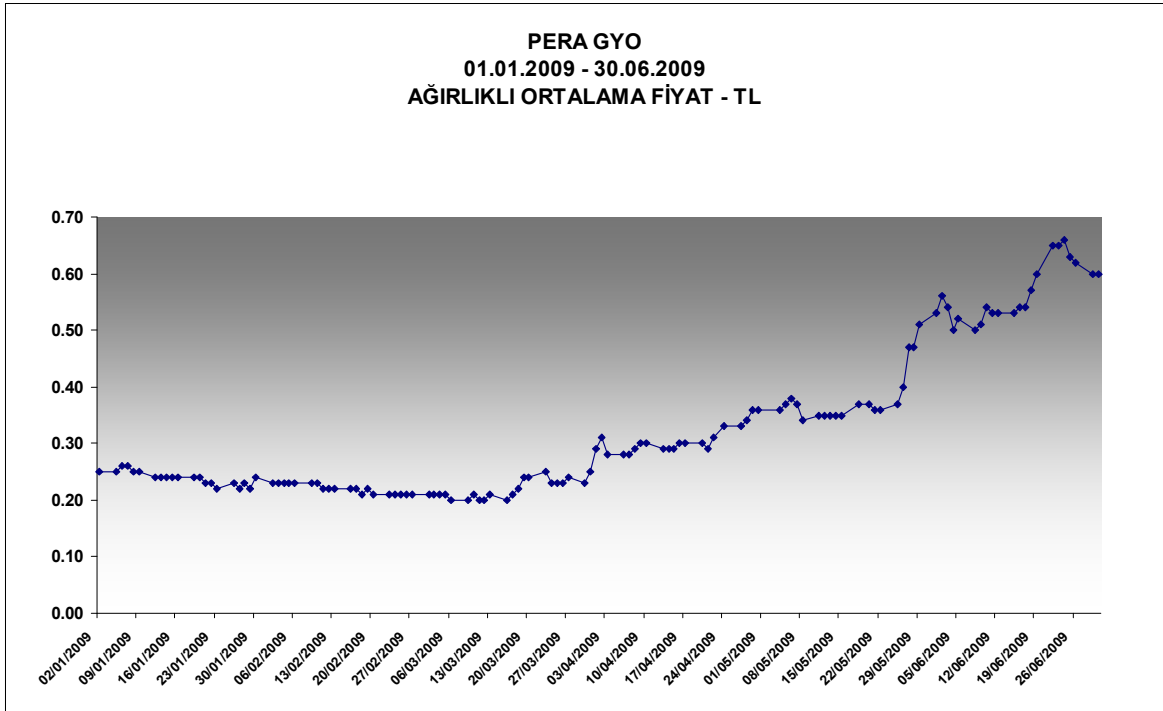
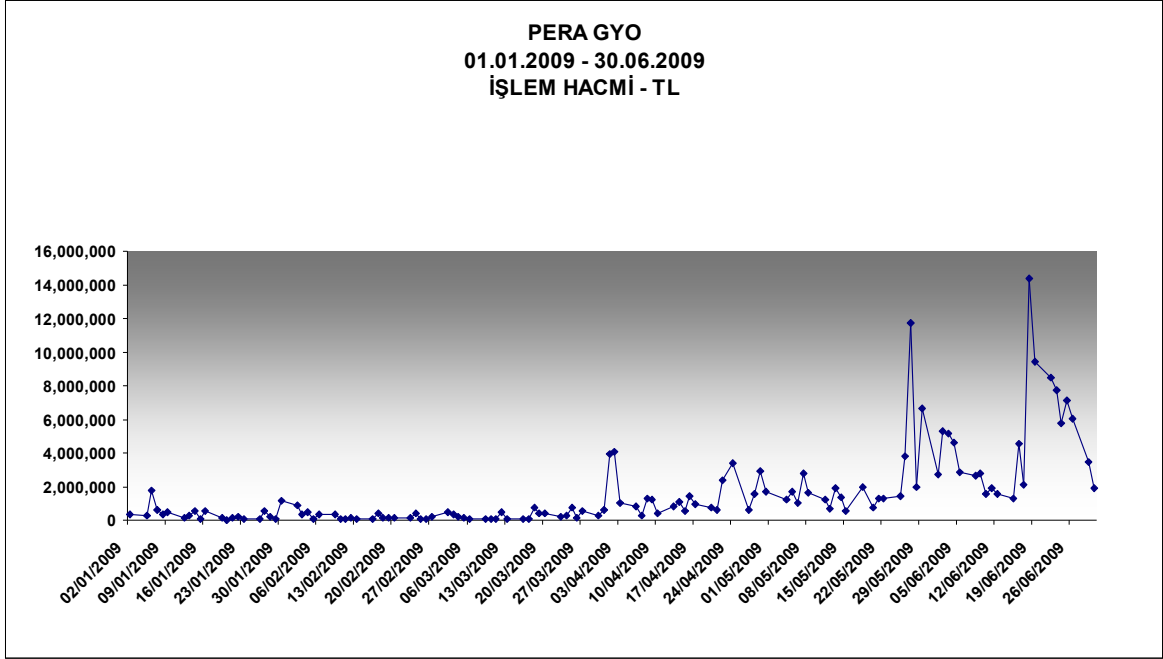
KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. münhasıran Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır.

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 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*'lı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkanları 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 2008' de başlaması ve tesisin 2010 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

J - Hisse Senedi Performansı



Ocak – Haziran arası 6 aylık dönemde genellikle değeri artarak giden Pera GYO hisse senetleri 30 Haziran 2009 seansında Portföy değerine göre 42% düşüş işlem görmüştür.