



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2013 – 30.06.2013

FAALİYET RAPORU



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız incelemeden geçmiş ve 6 Ağustos 2013 tarihli inceleme raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bu incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
6 Ağustos 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

Ortaklık Ünvanı: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporun Dönemi: 01.01.2013 – 30.06.2013

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:

15.07.2013 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 Işırtman 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
M. Kerem Eser	Yönetim Kurulu Üyesi
Haluk Refet Işırtman	Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat Özer Erenman	Yönetim Kurulu Üyesi

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 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 Avustralya 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 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 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 Haziran 2013 itibarıyla 21'dir (2012: 21)

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

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 0,42 oranında artmış, yıllık enflasyon yüzde 6,13'e gerilemiştir.

Hizmet fiyatları Nisan ayında yüzde 0,54 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 7,26 ile önceki aya kıyasla yatay seyretmiştir. Yıllık enflasyon, ulaştırma ve lokanta otel hizmetlerinde gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir. Özellikle kira enflasyonundaki artış eğiliminin son dönemde hızlandığı gözlenmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış hizmet fiyatlarının artış eğilimi ile yayılım endeksinde de Nisan ayında bir yükseliş kaydedilmiştir.

Nisan ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 29 artmıştır.

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,15 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 6,51'e yükselmiştir. Bu yükselişte enerji fiyatlarından kaynaklanan temel etki belirleyici olurken temel enflasyon göstergeleri ılımlı seyrini korumuştur.

Hizmet fiyatları Mayıs ayında yüzde 0,76 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 7,45 ile önceki aya göre bir miktar yükselmiştir. Yıllık enflasyondaki artış temelde kira ve haberleşme hizmetlerinden kaynaklanmıştır.

Mayıs ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 32 artmıştır.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,76 oranında artmış ve yıllık enflasyon yüzde 8,30'a yükselmiştir. Temel enflasyon göstergeleri ise ılımlı seyrini korumuştur. Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bir önceki aya kıyasla en belirgin artış 1,37 puanla gıda grubunda gözlenmiştir. Enerji grubunun katkısı 0,37 puan artış gösterirken temel mal grubunun katkısı 0,10 puan azalmış, hizmet grubunun katkısı ise 0,16 puan artmıştır.

Hizmet fiyatları Haziran ayında yüzde 1,19 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 7,88 ile önceki aya göre artış kaydetmiştir.

Haziran ayında kira fiyatları rakamları yıllık bazda yüzde 29 artmıştır.

(Kaynak: TCMB, Nisan-Mayıs-Haziran Ayı Fiyat Gelişmeleri 2013)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Mayıs 2013 Raporu"na göre organize gıda perakendesini cirolarında Mayıs 2013'te bir önceki aya göre yüzde 6, yıllık olarak ise yüzde 4 artış olmuştur. Gıda dışında ise aylık yüzde 14, yıllık yüzde 22 artış yaşanmıştır. Hazır giyim alt kırılımında, cirolar aylık yüzde 16 artış göstermiştir. Yıllık bazda da cironun yüzde 16 arttığı görülmüştür. Organize perakende tüm alt kategorilerinde, aylık ve dönemsel bazda artış görülmüştür. Özellikle hazır giyim kategorisinde hem geçen seneye hem de önceki dönemlere göre önemli artış kaydedilmiştir.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekarelerinde, mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1, yıllık bazda yüzde 6 artış gerçekleşmiştir. 2012'nin aynı döneminde yıllık artış oranı yüzde 13 olmuştur. Mağaza sayıları da, aylık yüzde 1, yıllık bazda yüzde 4 artmıştır. Türkiye'de mart ayı itibarıyla faal AVM sayısı 340, AVM'lerdeki kiralanabilir metrekare 8,79 milyon olmuştur.

Gıda metrekaresi gelişimine bakıldığında, mayıs 2013 itibarıyla yıllık bazda yüzde 3 oranında artış olmuştur. Mağaza sayıları da yıllık bazda yüzde 3 artış göstermiştir. Gıda dışı perakendede, metrekarelerde yıllık bazda yüzde 11 artış olmuştur. Mağaza sayılarında ise yıllık yüzde 6 artış yaşanmıştır. Hazır giyim alt kırılımında ise metrekareler yıllık bazda yüzde 12, mağaza sayıları da yıllık yüzde 6 artmıştır.

Organize perakende sektörü metrekare başına ciro performansı, mayıs 2013 de aylık yüzde 8, geçen yıl aynı aya göre de yüzde 7 iyileşmiştir.

Organize perakende sektörü istihdamında mayıs ayında aylık yüzde 1, yıllık bazda yüzde 12 artış sağlanmıştır.

(Kaynak: AMPD)

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi'nin Haziran ayı ve 2013 ilk yarıyı sonuçlarına göre, haziran ayı ciro endeksi bir önceki aya göre %6,1 artarak 156 puana ulaşmıştır, artış Haziran 2012 ye göre %11,4 olmuştur. 2013 ilk çeyreğinde 136 puan olan ciro endeksi ikinci çeyrekte 145 puana yükselerek 2013 ilk yarıyı değerini 140 puana taşımıştır.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2013 ilk yarısında İstanbul'da 617TL, Anadolu'da 481TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 535TL'ye ulaşmıştır. Geçtiğimiz yılın Haziran ayına göre 2013 Haziran ayında tüm ürün kategorilerinde endeks yükselmiştir. Ayakkabı-çanta ciroları %13, yiyecek-içecek alanlarının ciroları %7, teknoloji market-elektrikli eşyalar ciroları

%19, giyim ciroları %7, hipermarket ciroları %13 ve AVM'lerdeki diğer alanların ciroları %11 artış göstermiştir.

(Kaynak: AYD)

İMKB'de kayıtlı GYO sayısı, 27'ye yükselmiştir. 27 GYO'nun 2013 1.Çeyrek itibari ile piyasa değeri 16.8 milyar TL etmektedir.

(Kaynak: SPK)

K - Şirket Portföyü

30.06.2013 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 imzalanmıştır.

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 itibarıyla ilk 2 bloktan satışı gerçekleştirilen dairelere; finansal tablolarında 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, Haziran 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 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 Vakıflar'dan kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesi 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut alt kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir. Haziran 2013 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.

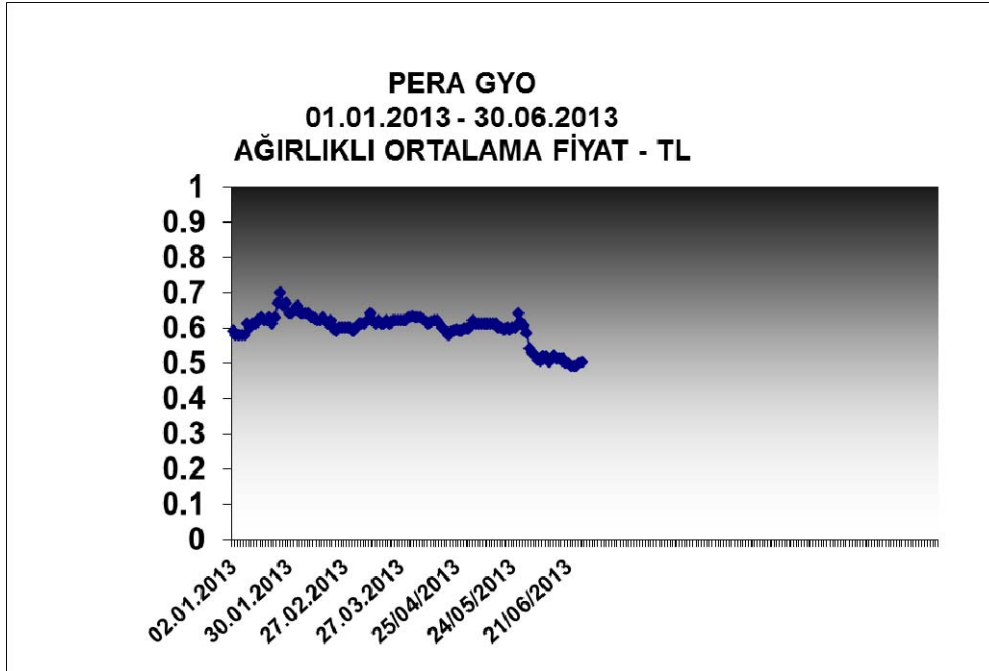
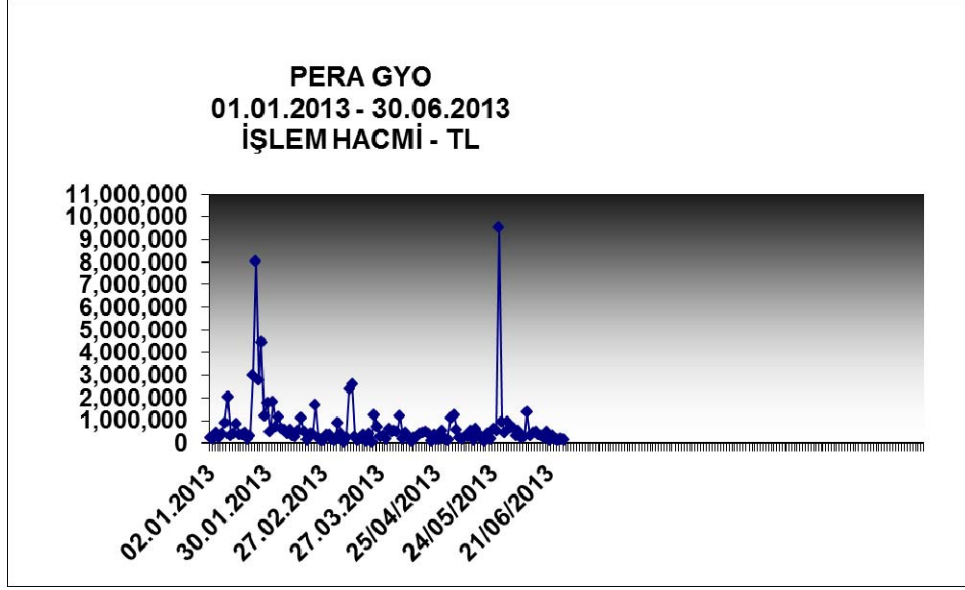
KKTC'de bulunan turizm arsasının; 50/1, 51/2, 52/1 ve 53/1 numaralı parselleri Maya Turizm Ltd. Şirketi adına kayıtlı olup, hali hazırda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin yüzölçümü 13,215.30 m2.dir. Ayrıca, 46, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 51/1, 88/1,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



M – 30.06.2013 Tarihi itibariyle Finansal Tablolar

VARLIKLAR	İncelemeden geçmiş 30 Haziran 2013	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR	13.602.693	15.306.280
Nakit ve nakit benzerleri	998.678	107.476
Finansal yatırımlar	567	515
Ticari alacaklar	2.779.411	1.735.945
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	236.869	179.039
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.542.542	1.556.906
Diğer alacaklar	145.389	137.803
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	145.389	137.803
Stoklar	6.455.278	10.427.828
Peşin ödenmiş giderler	527.911	681.709
Diğer dönen varlıklar	2.695.459	2.215.004
DURAN VARLIKLAR	199.820.950	199.990.570
Öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3.522.181	3.522.181
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	167.904.424	167.620.000
Stoklar	15.910.641	15.910.641
Maddi duran varlıklar	193.655	216.061
Maddi olmayan duran varlıklar	1.388.466	1.503.088
Peşin ödenmiş giderler	640.433	816.673
Diğer duran varlıklar	10.261.150	10.401.926
TOPLAM VARLIKLAR	213.423.643	215.296.850

KAYNAKLAR	İncelemeden	Bağımsız
	geçmiş	denetimden
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.582.247	32.190.632
Kısa vadeli borçlanmalar	-	11.644.019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4.414.154	17.589.531
Ticari borçlar	563.146	904.639
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	153.573	185.269
Diğer borçlar	1.208.279	1.321.650
<i>-İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>514.436</i>	<i>636.244</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>693.843</i>	<i>685.406</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	243.095	545.524
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	49.919.318	23.226.862
Uzun vadeli borçlanmalar	16.177.105	10.608.476
Diğer borçlar	33.599.223	12.493.203
<i>-İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>33.599.223</i>	<i>12.355.010</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>-</i>	<i>138.193</i>
Uzun vadeli karşılıklar	142.990	125.183
<i>- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>142.990</i>	<i>125.183</i>
ÖZKAYNAKLAR	156.922.078	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	37.992.504	39.780.166
Net dönem zararı	(2.957.278)	(1.787.662)
TOPLAM KAYNAKLAR	213.423.643	215.296.850

	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2013	İncelemeden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2013	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2012	İncelemeden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2012 (*)
KAR VEYA ZARAR KISMI:				
Hasılat	6.703.639	4.369.400	3.143.348	1.347.514
Satışların maliyeti	(4.462.214)	(3.146.804)	(650.247)	(85.771)
BRÜT KAR	2.241.425	1.222.596	2.493.101	1.261.743
Genel yönetim giderleri	(1.091.610)	(594.051)	(1.236.468)	(551.918)
Pazarlama, satış ve dağıtım	(363.244)	(276.117)	(790.767)	(480.182)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	115.803	99.029	7.044	2.442
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-	-	(516)	(17)
ESAS FAALİYET KARI	902.374	451.457	472.394	232.068
Öz kaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların	-	-	(67.087)	(14.385)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	902.374	451.457	405.307	217.683
Finansman gelirleri	119.770	61.218	164.070	67.348
Finansman giderleri	(3.979.422)	(2.142.768)	(2.523.989)	(613.059)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI	(2.957.278)	(1.630.093)	(1.954.612)	(328.028)
Dönem vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-
DÖNEM ZARARI	(2.957.278)	(1.630.093)	(1.954.612)	(328.028)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	(0,033)	(0,018)	(0,022)	(0,004)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kayıp	(0,033)	(0,018)	(0,022)	(0,004)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(2.957.278)	(1.630.093)	(1.954.612)	(328.028)

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 Teşkili 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 dağıtımını 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.