

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") olarak ve faaliyet konusunu değiştirmiştir. Şirket'in faaliyet konusu ve unvanı ile ilgili değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi; "Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy / İstanbul"'dur. Şirket bünyesinde idari personel olarak 8 kişi (31 Aralık 2008: 14) çalışmaktadır.

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek) yürütmektedir.

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, 31 aralık 2009 tarihi itibarıyla %100'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	2009		2008	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ	25,96	24.921.169	28,21	27.081.600
Diğer (halka açık)	74,04	71.078.831	71,79	68.918.400
Toplam	100,00	96.000.000	100,00	96.000.000

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama AŞ ("Kentsel")'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in, 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı Maya Turizm Ltd. ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuş bir şirkettir. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Ekli konsolide finansal tablolarda, Maya oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı "Grup" olarak adlandırılmıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını SPK tarafından yayımlanmış Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır. Maya, muhasebe kayıtlarını faaliyette bulunduğu ülkenin mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket yasal kayıtları üzerine yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket finansal tablolarını 31 Aralık 2007'ye kadar SPK'nın Seri: XI, No: 25, "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"ine ("Tebliğ XI-25") göre SPK'nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde hazırlamakta iken, sonraki dönemlerde 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ XI-29") göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına ("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına ("UFRS") göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS'den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Tebliğ XI-29'da belirlenen raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (devamı)

Şirket'in Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu 19 Mart 2010 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un işlevsel para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

2.1.3 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyona dahil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları ilişikteki konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.1.3.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirket'in işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2009 (%)	2008 (%)
Maya Turizm Limited	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Maya Turizm Limited adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderler Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.1.3.2 Konsolidasyonda Düzeltme İşlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketin (Maya) bilanço ve gelir tablosu orantısız konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Şirket'in aktifinde yer alan kayıtlı değerleri ile özsermayelerindeki payları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolar, Maya ve Şirket arasındaki işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiyelerden arındırılmıştır.

2.1.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yılda muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.1.6 31 Aralık 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2009 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan kendi faaliyet konusu ile ilgili olan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" (Değişiklik); Değişiklik özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan gelir gider işlemlerinin içermesini öngörmektedir. Hissedarlar dışındakilerle yapılan gelir gider işlemlerinin ise özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak "Kapsamlı Gelir Tablosu"nda gösterilmesi gerekmektedir. Direk olarak özsermaye altında takip edilen de dahil olmak üzere, tüm gelir gider kalemleri tek bir tablo ("Kapsamlı Gelir Tablosu") veya iki ayrı tablo olarak ("Gelir Tablosu" ve "Kapsamlı Gelir Tablosu") gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, Şirket, gelir ve giderlerini tek bir tabloda göstermeyi seçmiş ve finansal tablolar ve dipnotlar değişikliklere göre hazırlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen etkiler dışında Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 2008 yılı karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmiştir.

TFRS Yorum 17 "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" şirketlerin dağıtılan bir takım parasal olmayan varlıkların makul değer üzerinden değerlendirilmesini ilgili varlığın kayıtlı değeri ile dağıtılan varlığın makul değeri arasındaki farkın gelir tablosuna kaydedilmesini gerektirmektedir. TFRS Yorum 17, parasal olmayan varlıkların dağıtımına ilişkin yükümlülüğün nasıl ne zaman kaydedilmesi konularını ve ilgili yükümlülüğün nasıl ortadan kalkacağını aydınlatmaktadır. Bu kapsamdaki işlemler makul değeri üzerinden ölçülmelidir. TFRS Yorum 17, 1 Ocak 2010 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olarak uygulanacaktır. TFRS Yorum 17'nin Şirket'in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 18 "Müşterilerden Varlık Transferi", Müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket'in konsolide finansal tablolarına bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TMS 24 "İlişkili Taraf Açıklamaları", ilişkili kuruluş tanımını düzenlemekte ve kamuile ilgili kuruluşların, kesin ilişkili kuruluş açıklamalarının uygulamasını güncellemektedir. Değişiklikler, 1 Şubat 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulama seçeneği mevcuttur ve konsolide finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TMS 27 "Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar", büyük ölçüde, kontrol yetkisi olmayan hakların ve bir yan kuruluşunun kontrolünün elden çıkmasına ilişkin muhasebe unsurlarını değiştirmektedir. Revize standart, 1 Ocak 2010 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri gayrimenkul satışına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

2.2.2 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4-10 yıl

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 14) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.4 Şerefiye

Şerefiye, satın alınan varlıkların satın alma maliyetleriyle, söz konusu varlıkların net olarak ayrıştırılabilen makul değerleri arasındaki farkı temsil etmektedir. Şerefiye, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Şerefiye parasal kazanç elde edilen birimler üzerine dağıtılmıştır ve amortisman tabi değildir. Fakat yıllık olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulmaktadır.

Şirket birleşmesinden kaynaklan şerefiye değer düşüklüğü olabileceğini gösteren bir durum ya da şartlarda bir değişiklik olursa TMS 36 "Varlıkların Değer Düşüklüğü Standardı" gereğince bir yıldan daha sık değilse yıllık olarak değer düşüklüğü testlerine tabi tutulmaktadır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.5 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

2.2.6 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

Satış amaçlı gayrimenkuller, net gerçekleştirilebilir değer ya da bilanço tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir.

2.2.7 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başta tür güvenilir yollarla tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar. İşletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal tablolara maliyet bedelleri ile yansıtılmaktadır. Bu varlıklar, inşası tamamlanana kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde izlenmeye devam edilmekte, inşası tamamlandığında ise yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılıp, yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde belirtilen değerlendirme standartlarına göre muhasebeleştirilmektedir. Transfer tarihindeki makul değer ile maliyet arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanımına hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Eğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değeri, bu varlıkların geri kazanılabilir tutarından düşük ise, bu varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Aktifleştirme oranı, yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları ile ilişkilendirilen finansal borçların güncel faiz oranları veya bu gayrimenkuller için yapılan genel fonlamanın ortalama oranıdır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.9 Finansal Araçlar

(i) Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar

Grup'un türev enstrümanı olmayan finansal araçları, finansal yatırımlar, alacaklar, nakit ve nakit benzeri değerler, finansal borçlar, ticari ve diğer borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar ilk defa finansal tablolara aşağıda bahsedilenler hariç, doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri ile birlikte makul değerleri üzerinden alınır. Türev enstrümanı olmayan finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınmasına müteakiben değerlendirilmesi ile ilgili hususlar aşağıda açıklanmıştır.

Grup bir finansal aracı ancak ve ancak o finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda kayda alır. Finansal varlıklar, Grup bu varlıklardan kaynaklanan nakit akımları üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Olağan durumlardaki finansal varlık alım ve satımları, Grup'un bu varlıkları alma veya satma taahhüdünde bulunduğu tarihte muhasebeleştirilir. Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, bankalardaki vadesiz mevduat hesapları ve ters repo alacaklarından oluşmakta olup ilgili maliyet değerleri üzerinden değerlendirilir.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar

Alım satım amaçlı menkul değerler, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen menkul değerlerdir. Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "İşlem tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, konsolide kapsamlı gelir tablosunda kredi süresince muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ve bunlar gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Diğer

Diğer finansal varlık ve yükümlülükler, kısa vadeli olmaları sebebiyle maliyet değerleri üzerinden değerlendirilir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.9 Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senedi ve hisse senedi opsiyon satışlarıyla ilişkilendirilebilir ek maliyetler özsermayeden indirim olarak kayıtlara alınır. Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları yıllık genel kurullarda onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

2.2.10 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2009	2008
Amerikan Doları	1,5057	1,5123
Avro	2,1603	2,1408

2.2.11 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.2.12 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.13 İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan yada dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasal vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılır. Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu varlıktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir.

Transfer fiyatlaması düzenlemesi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla “örtülü kazanç dağıtımı” başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ’de uygulamadaki detayları belirlemiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün, mal veya hizmet alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karların transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Söz konusu tebliğin “7.1 Yıllık Belgelendirme” bölümünde öngörüldüğü üzere kurumlar vergi mükelleflerinin, ilişkili kişilerle bir hesap dönemi içinde yaptıkları mal veya hizmet alım ya da satım işlemleri ile ilgili olarak “Transfer Fiyatlandırması, Kontrol Edilen Yabancı Kurum ve Örtülü Sermayeye İlişkin Formu” doldurmaları ve Kurumlar Vergisi beyannamesi ekinde, bağlı bulunulan vergi dairesine göndermeleri gerekmektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirlenen miktarda ödeme yapmakla yükümlüdür.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Şirket aktüeryal metot kullanarak bir yükümlülük oluşturmuş ve bilanço tarihi itibarıyla devlet tahvillerinin cari piyasa getirileri kullanılarak iskonto etmiştir.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistiksel tahminler şöyledir;

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
İskonto oranı	%5,92	%6,26
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı tavan tutarları sırasıyla 2.365 TL ve 2.173 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

2.2.16 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.17 Nakit Akım Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akım tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllarda, nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Nakit ve nakit benzerleri	661.322	1.623.807
Bloke mevduat	(124.079)	(244.775)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	<u>537.243</u>	<u>1.379.032</u>

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.18 Hisse Başına Kar/(Zarar)

Hisse başına kazanç/(kayıp), net dönem karı veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesi sonucu hesaplanır.

2.2.19 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanmasını, yönetimin, politikaların uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar almasını, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 – Satış Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 11 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 12 – Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 13 – Maddi Duran Varlıklar
- Not 14 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- Not 16 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler
- Not 17 – Kıdem Tazminatı Karşılığı
- Not 30 – Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

3 İşletme Birleşmeleri

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

4 Bölümlere Göre Raporlama

Şirket bir iş kolunda ve bir coğrafi bölgede faaliyet gösterdiğinden finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya Turizm Limited Şirketi'nin toplam varlıkları konsolide finansal tabloların %0,5'ini (2008: %0,4); dönem karı ise konsolide finansal tablolardaki kar tutarının %1,9'unu oluşturmaktadır (2008: dönem zararı konsolide finansal tabloların %0,4'ünü oluşturmaktadır). Maya Turizm Limited Şirketi'nin tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

5 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Bankalar-vadeli	533.026	1.420.000
Bankalar-vadesiz	124.787	203.606
Nakit	10	45
Diğer hazır değerler	3.499	156
Toplam	661.322	1.623.807

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bankalar mevduatı üzerinde 124.079 TL tutarında bloka bulunmamaktadır (2008: 244.775 TL).

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Grup'a ait vadeli Türk Lirası mevduatın faiz oranı %6,5 olup gecelik mevduat olarak tutulmuştur. (2008: %13 – 2 Ocak 2009).

6 Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Hisse senetleri	10	695.133
Toplam	10	695.133

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, hisse senetleri İMKB'de işlem görmekte olan Global Yatırım Holding AŞ hisse senetleridir. 31 Aralık 2009 itibarıyla, Global Yatırım Holding AŞ hisseleri elden çıkarılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

7 Finansal Borçlar

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	2009			2008	
		Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	TL	6.119.904	6.119.904	14.292.060	14.292.060
Banka Kredileri	ABD Doları	-	-	3.565.963	5.392.806
			6.119.904		19.684.866

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin tamamı bir yıldan kısa vadeli. Kredilerin faiz oranları %10-19 arasındadır (2008: TL, %4-11 ve ABD Doları, %6-25).

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Denizli'deki ve Van'daki arazileri, kredileri kullandıran banka lehine, 1. dereceden sırasıyla 30.000.000 TL ve 22.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

8 Ticari Borçlar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, 3.294.943 TL tutarındaki ticari borçlar Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlarla ilgili olan borçlardan oluşmaktadır (2008: 4.183.333 TL).

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Kira alacakları	59.470	115.263
Personelden alacaklar	5.300	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	177	-
Diğer	4.167	10.000
Toplam	69.114	125.263

Diğer Borçlar

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
İlişkili taraflara borçlar * (Not 28)	21.461.355	-
Alınan avanslar**	-	16.500.000
Diğer	15.714	267.142
Toplam	21.477.069	16.767.142

* İlişkili taraflara borçlar içerisinde yer alan 18.264.188 TL bedelindeki GES Enerji AŞ'ye olan borca istinaden 16.500.000 TL bedelle ipotek verilmiştir.

** 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa Pazarlama Ticaret ve Gıda Anonim Şirketi ("Tesco Kipa") arasında Balıkesir Merkez Gümüşçeşme Mahallesi 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 metrekairelik gayrimenkulün 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılması amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Tesco Kipa devir bedeli peşinatı olarak 16.500.000 TL (11.979.961 ABD Doları karşılığı) ödemiş ve geri kalan 4.000.000 TL'lik bakiye ise gayrimenkulün devir tarihi olan 11 Şubat 2009'da, tahsil edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

10 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerine ait satış amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Dönem başı	17.185.979	-
Girişler	248.437	17.185.979
Çıkışlar	(17.434.416)	-
Toplam	-	17.185.979

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, Şirket'in, 5 Ağustos 2008 tarihinde Balıkesir Merkez Gümüşçeşme'de sermaye kazancı elde etme amacı ile satın aldığı Balıkesir Gümüşçeşme mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 m²'lik arazisi bulunmaktadır. 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış ve 10 Ekim 2008 tarihinde söz konusu sözleşme tadil edilmiştir. Gayrimenkul satış vaadi tadil sözleşmesine istinaden, satış vaadi sözleşmesinde belirtilen devrin 30 Eylül 2008 tarihine kadar gerçekleştirilmesi şartı 31 Mart 2009 tarihine uzatılmıştır. 11 Şubat 2009 tarihinde, söz konusu arazi Tesco Kipa'ya satılmıştır.

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihinlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Dönem başı	59.763.000	78.000.000
Girişler	670.875	4.769.957
Değer artışı /azalışı	726.125	(23.006.957)
Dönem sonu	61.160.000	59.763.000

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli arazisi	14 Ocak 2010	57.620.912	56.590.000
Van arazisi	28 Ocak 2010	4.769.957	4.570.000
		62.390.869	61.160.000

Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Denizli arazisi

Şirket'in, Denizli'deki toplam 148.958 m² yüzölçümlü arazisinin 98.418 m²'si imar alanıdır. İlgili arazinin imar durumları kesinleşmiş ve projeye başlanmıştır. Gerçekleştirilecek projede 47.709 m² alana haiz bir alışveriş merkezi, 34.421 m² alana haiz konut blokları, 10.745 m² alana haiz otel ve 5.543 m² alana sahip hastane inşa edilmesi öngörülmektedir.

3 Eylül 2008 tarihli 2008/83 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden Şirket'in mülkiyetinde bulunan Denizli ili merkez ilçesi Sümer Mahallesi M22A22B2D Pafta 6226 Ada 1 Parsel üzerinde yapılmakta olan alışveriş merkezinde Tesco Kipa'nın kiracı olarak bulunmasına dair şerh verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket'in Denizli'deki arazisi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 30.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

Van arazisi

Şirket'in, 20 Haziran 2008 tarihinde Van'da satın aldığı ve üzerinden sermaye kazancı elde etme amacı ile tuttuğu arazisi bulunmaktadır. Şirket'in Van'daki arazisi 16.611,65 m² olup, Şirket'in bu arazi üzerinde 1/4 oranında mülkiyeti vardır.

Şirket'in Van'daki arazisi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 22.000.000 TL tutarında ipoteklidir.

12 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Dönem başı	38.087.586	1.938.830
Girişler *	12.565.854	36.148.756
Dönem sonu	<u>50.653.440</u>	<u>38.087.586</u>

(*) 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait girişler içinde 2.534.916 TL (2008: 2.222.792 TL) tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

13 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıldaki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2009	Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(79.138)	(32.533)	-	(111.671)
Toplam	(264.713)	(32.533)	-	(297.246)
Net maddi duran varlıklar	83.391			50.858

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıldaki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2008	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2008	Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(46.605)	(32.533)	-	(79.138)
Toplam	(232.180)	(32.533)	-	(264.713)
Net maddi duran varlıklar	115.924			83.391

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıldaki maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	2.543.159	152.460	-	2.695.619
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	-	-	51.459
Toplam	2.594.618	152.460	-	2.747.078

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2009	Cari dönem itfa payı	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	(277.776)	(221.252)	-	(499.028)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(329.235)	(221.252)	-	(550.487)
Net maddi olmayan varlıklar	2.265.383			2.196.591

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 1 Şubat 2005 tarihinde 15 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıldaki maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2008	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	2.543.159	-	-	2.543.159
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	-	-	51.459
Toplam	2.594.618	-	-	2.594.618

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2008	Cari dönem itfa payı	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	(69.444)	(208.332)	-	(277.776)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(120.903)	(208.332)	-	(329.235)
Net maddi olmayan varlıklar	2.265.383			2.265.383

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

15 Şerefiye

Şirket'in, hisselerinin %50'sini satın aldığı Maya'nın, satın alındığı tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	190.363
Ticari alacaklar	509.917
Diğer alacaklar	2.817
Diğer dönen varlıklar	251.382
Maddi olmayan duran varlıklar	86.318
Ticari borçlar	(38.868)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.929)
Net varlıkların değeri	1.000.000
Satın alınan hisse oranı	%50
Net varlıkların Şirket tarafından satın alınan kısmı	500.000
Toplam nakit satın alma maliyeti	4.022.181
Net varlıkların Şirket tarafından satın alınan rayiç değeri	500.000
Pozitif şerefiye	3.522.181

Şirket, Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiye ile ilgili olarak gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında konsolide finansal tablolarda taşınan şerefiye tutarını Maya'nın gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporuna göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir ve tutarı 8.145.000 TL'dir. Şirket'in %50 pay ile müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Maya'nın oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilmesinden ötürü, bu tutarın Şirket'in payına düşen kısmı olan 4.072.500 TL, Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmamıştır.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Davalar

Denizli arazisi ile ilgili dava

Şirket'e ait Denizli Sümer Mahallesindeki taşınmazlara ilişkin Denizli İdare Mahkemesinde görülmekte olan imar planı değişikliğinin iptali talepli davaya ilişkin devam etmekte olan hukuki olaylar aşağıdaki şekildedir:

Denizli Belediye Meclisi'nin 11 Ekim 2006 tarihli ve 640 sayılı kararı ile değiştirilen imar planına karşı kanuni askı süresi içinde yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin Denizli Belediyesi Bayındırlık Komisyonunun raporu 9 Ocak 2007 tarihli ve 54 sayılı Denizli Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiştir. 54 Sayılı karara karşı aynı kişilerce yapılan itirazın iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, rapora Şirket tarafından itiraz edilmiştir.

Türk Mimar Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Denizli Şubesi tarafından Denizli İdare Mahkemesi'nde 29 Haziran 2007 tarihinde Denizli Belediye meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Denizli Belediyesi'ne karşı dava açılmıştır. Denizli İdare Mahkemesi'nin 11 Eylül 2007 tarihli kararı ile davacının yürütmeyi durdurma talebi reddedilmiştir. Şirket'in davaya 24 Temmuz 2008 tarihinde Denizli Belediyesi yanında müdahil olma talebi, Mahkeme tarafından 17 Eylül 2008 tarihinde kabul edilmiştir.

Mahkeme 1 Nisan 2009 tarihinde davanın Grup lehine reddine karar vermiştir. Karar Oda vekilleri tarafından temyiz edilmiştir. Dosya halen temyiz mahkemesinin önündedir.

Van arazisi ile ilgili dava

Van Belediye Meclisi'nin 9 Ocak 2008 tarih ve 13 sayılı kararı ile mülkiyeti o dönem Van Belediyesi'ne ait bulunan Van ili Şerefiye Mahallesi, Kınalık Sokak Mevkii, 8 pafta, 1475 ada, 16 parselde kayıtlı taşınmazın imar planına ilişkin tadil kararının iptali ve yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur.

Şirket dava konusu taşınmazın maliki olması sebebiyle dava sonucunda verilecek karardan doğrudan etkileneceği için, Şirket adına ilgili mahkeme nezdinde davaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Söz konusu müdahale talebi mahkeme tarafından değerlendirilmiş olup, Şirket'in müdahale talebi 29 Ocak 2010 tarihinde kabul görmüştür. Şirket davaya ilişkin beyanlarını sunacaktır.

Dava imar planına etki edebilecek nitelikte olduğundan, dava sonucunda imar planının değişmesi durumunda, şirketin yapacağı inşaat alanında menfi-müspet değişiklik olması söz konusu olabilecektir.

Vergi davası

Maliye Bakanlığı, yatırım ortaklıklarının Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ("BSMV") kapsamına alınmasına karar vermesine istinaden 4 Ağustos 2008 tarihinde Şirket'e Ocak 2003-Eylül 2006 dönemine ilişkin toplam 2.773.585 TL BSMV tutarının ödenmesine istinaden aylık beyanname göndermiştir. Şirket, Maliye Bakanlığı'na İstanbul Bölge Mahkemesi'nde ödenecek BSMV tutarına istinaden her yıl için ayrı dava açmıştır. Şirket, ilgili mahkemeye menkul kıymet yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği sadece menkul kıymet kazancı elde edebileceği "portföy işletmeciliği" faaliyetlerinde bulunduğunu belirterek, ana faaliyet alanları bankerlik tanımına girmediği için menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisi'nden istisna edildiklerini belirtmiştir. Açılan davalar Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davalı vergi dairesi kararları temyiz etmiş olup dosyalar Danıştay incelemesindedir. Bu sebepten, ilişkideki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla sona eren yıllardaki bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Verilen Teminat Mektupları:		
Vergi dairelerine verilen teminat mektupları	402.657	402.657
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	120.984	120.984
Özelleştirme idaresine verilen teminat mektupları	43.200	43.200
Belediye'ye verilen teminat mektupları	-	792.000
Toplam verilen teminat mektupları	566.841	1.358.841

17 Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, azami 2.365 TL (2008: 2.173 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte istatistiksel değerlendirme metotları kullanılmasını gerekli kılar. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	9.267	76.104
Faiz maliyeti	1.076	725
Hizmet maliyeti	12.386	13.080
Dönem içi ödemeler	-	(80.642)
Aktüeryal fark	44.156	-
Kıdem tazminatı karşılığı	66.885	9.267

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla sona eren yıllardaki diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
İndirilecek KDV	4.727.698	7.215.632
Verilen sipariş avansları	399.371	486.951
İş avansları	285.612	244.799
Peşin ödenen giderler	5.548	7.699
Peşin ödenen vergiler	3.208	10.878
Diğer	205.632	205.632
Toplam	5.627.069	8.171.591

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	2009	2008
Ödenecek vergi, resim, harçlar	117.672	622.286
Ödenecek maaşlar	53.179	307
Toplam	170.851	622.593

19 Özkaynaklar

Sermaye

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 96.000.000 TL'dir (2008: 96.000.000 TL). 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0,01 TL nominal değerde 9.600.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir.

21 Nisan 2008 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Şirket'in sermayesi 48.000.000 TL'den 96.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artırımını aşamalı gerçekleştirmiş olup, 31 Ekim 2008 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyazlı hakkı bulunmamaktadır.

Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı

Şirket ortakları tarafından yapılan toplam sermaye artırımları Tebliğ XI-29 uyarınca 31 Aralık 2004 tarihine kadar süregelen enflasyonun etkisini yansıtabilecek şekilde düzeltilmiş ve 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL (2008: 1.187.526 TL) tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

19 Özkaynaklar (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

Hisseleri İMKB’de işlem gören şirketler, SPK tarafından getirilen temettü şartına aşağıdaki şekilde tabidir:

25 Şubat 2009 tarih ve 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK’nın düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden, SPK’nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamının yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamının dağıtılması, SPK’nın düzenlemelerine göre, hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde, dönem zararı olması halinde kar dağıtımı yapılmaması esastır.

SPK’nın 2010/4 sayılı haftalık bülteni, duyuru 1 bölümünde halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak;

* Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK’nın Seri:IV, No:27 sayılı Tebliği’nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesi,

* Konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, SPK’nın Seri:XI No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplanmasına imkan tanınmasına karar vermiştir.

* Şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarına, SPK’nın Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablo dipnotlarında yer verilmesi,

* Payları bir borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıkların yönetim kurullarınca, genel kurulun onayına sunulacak kar dağıtım önerisine ilişkin karar alınması ve/veya doğrudan ortaklıkların genel kurullarında kar dağıtımının karara bağlanması durumunda, söz konusu kararlara ilişkin Seri:VIII, No:54 sayılı “Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca yapılacak özel durum açıklamasının ekinde Kar Dağıtım Tablosu Hazırlama Kılavuzunda yer alan tabloların da hazırlanarak kamuya duyurulması gerekmektedir.

SPK’nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir (2008: yüzde 20). Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket’in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımları yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket’in yasal kayıtlarındaki net dönem karı 2.182.281 TL, geçmiş yıl zararları toplamı ise 13.781.386 TL’dir.

Rapor tarihi itibarıyla, 2009 yılına ait kar dağıtım kararı henüz alınmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

19 Özkaynaklar (devamı)

Değer artış/(azalış) fonu

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, duran varlık değer artış/(azalış) fonu hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Dönem başı bakiyesi	-	20.379.088
Değer azalışı (Not 11)	-	(20.379.088)
Dönem sonu bakiyesi	-	-

Geçmiş yıl karları/(zararları)

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları/zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2009	2008
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(9.564.962)	545.781
Toplam	(9.526.324)	584.419

20 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	21.500.000	-
	21.500.000	-

	2009	2008
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(17.434.416)	-
	(17.434.416)	-

11 Şubat 2009 tarihinde, Grup'un Balıkesir Gümüşçeşme Mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 m²'lik arazisi 21.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılmıştır. Elde edilen satış karı 4.065.584 TL'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

21 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	21.354	384.594
Hisse borsa payı	24.688	61.178
Diğer	535	614
Toplam	46.577	446.386

Genel yönetim giderleri

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Personel giderleri	1.408.170	1.166.473
Amortisman ve itfa payları	253.785	240.865
Danışmanlık giderleri	144.078	594.773
Vergi, resim ve harçlar	117.736	181.698
Kira giderleri	56.544	35.687
Taşıt aracı giderleri	38.493	43.320
Dava takip ve bilirkişi masrafları	37.247	510.388
Bina yönetim giderleri	22.625	28.663
Seyahat giderleri	21.639	49.795
Haberleşme giderleri	8.439	19.809
Bilgi işlem giderleri	2.987	9.731
Diğer	70.787	19.561
	2.182.530	2.900.763

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

22 Niteliklerine Göre Giderler

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. Amortisman ve itfa giderleri 253.785 TL (2008: 240.865 TL)'dir. 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yılda kıdem tazminatı karşılık giderleri 57.618 TL'dir. (2008: 66.837 TL)'dir.

23 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler

Diğer faaliyetlerden gelirler

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait, diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış karları (Not 11)	726.125	-
Kira gelirleri (*)	291.435	254.702
Diğer	2.079	-
Toplam	1.019.639	254.702

(*) Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerinde sona eren yıllara ait elde ettiği kira geliri üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği gelirdir.

Diğer faaliyetlerden giderler

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait, diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüş zararları	-	2.627.869
Aracı kurum komisyon giderleri	-	38.496
Diğer	2.446	6.849
Toplam	2.446	2.673.214

24 Finansal Gelirler

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Kambiyo karları	311.763	2.941.178
İtfa ve faiz gelirleri	274.890	351.813
Diğer	10.029	83.241
Toplam	596.682	3.376.232

25 Finansal Giderler

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Kambiyo zararları	662.955	7.078.787
Kredi faiz giderleri	202.262	574.193
Diğer	30.315	68.334
Toplam	895.532	7.721.314

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

26 Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'nci maddesi (1) d bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaftır. Aynı Kanun'un 15 inci maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsa dahi %15 oranında stopaja tabii olmakla beraber, Kanun'un uygulanacak oran için verdiği yetki kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 2003/6577 sayılı Karar'ı ile uygulanacak stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5inci maddesinin d bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulu olan müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2009 tarihinde sona erene hesap döneminde Maya'nın herhangi bir kurumlar vergisi geliri / gideri bulunmamaktadır.

27 Hisse Başına Kar / (Zarar)

Hisse başına kar / (zarar) tutarı net dönem karının / (zararının) Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Net dönem karı / (zararı)	2.554.820	(10.110.743)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	9.600.000.000	5.950.544.841
Hisse başına kar / (zarar)	0.0003	(0.0010)

28 İlişkili Taraf Açıklamaları

Grup'un ilişkili tarafları Global Yatırım Holding Anonim Şirketi ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Grup bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Grup'un, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, ilgili taraflarla olan alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
İlişkili taraflardan alacaklar:		
Diğer	177	-
Toplam	177	-

İlişkili taraflara borçlar:

Ges Enerji A.Ş.	18.264.188	
Global Yatırım Holding A.Ş.	3.180.223	-
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	5.480	-
Diğer	11.464	-
Toplam	21.461.355	-

İlişkili kuruluşlar ile işlemler:

Grup'un 31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllarda ilişkili taraflarla olan ve işlemler aşağıdaki gibidir:

	2009	2008
Diğer giderler		
Global Yatırım Holding A.Ş.	10.472	-
Global Menkul Değerler A.Ş.	6.292	38.496
Faiz gideri		
Ges Enerji A.Ş. (*)	1.346.628	
Global Yatırım Holding A.Ş. (**)	377.925	448.170
Kira giderleri		
Global Yatırım Holding A.Ş.	20.456	-
Kira geliri		
Güney Maden İşletmeciliği A.Ş.	600	600
Kuzey Maden İşletmeciliği A.Ş.	600	600
Doğu Maden İşletmeciliği A.Ş.	600	600
Portföy yönetim ücreti		
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-
Komisyon gideri		
Global Menkul Değerler A.Ş.	-	-

(*) GES Enerji A.Ş.'ye yapılmış olan 1.346.628 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

(**) Global Yatırım Holding A.Ş.'ye yapılmış olan 352.622 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait üst yönetime yapılan ödemelerin toplam tutarı 570.229 TL (2008: 408.279 TL)'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

29.1. Kredi riski

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır. Henüz bitmiş bir projesi ve buna ilişkin alacağı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2009	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	177	68.937	657.813	10
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	177	68.937	657.813	10
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2008	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	125.263	1.623.606	695.133
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	-	125.263	1.623.606	695.133
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.2. Likidite Riski

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2009	Defter değeri	Brüt nominal çıkış	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	6.119.904	6.295.492	2.618.237	-	3.677.255	-	-
Ticari borçlar	3.294.943	3.294.943	3.294.943	-	-	-	-
Diğer borçlar	21.477.069	21.477.069	21.477.069	-	-	-	-
Toplam	30.891.916	31.067.504	27.390.249	-	3.677.255	-	-

31 Aralık 2008	Defter değeri	Brüt nominal çıkış	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	19.684.866	23.207.047	4.377.618	1.603.828	12.129.064	5.096.537	-
Ticari borçlar	4.183.333	4.183.333	4.183.333	-	-	-	-
Diğer borçlar	16.767.142	16.767.142	16.767.142	-	-	-	-
Toplam	40.635.341	44.157.522	25.328.093	1.603.828	12.129.064	5.096.537	-

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dönen Varlıklar (A)	6.151.883	27.596.141
Kısa Vadeli Borçlar (B)	31.062.767	41.257.934
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar (A/B)	<u>0,20</u>	<u>0,67</u>

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski

Döviz kuru riski

Grup, yabancı para cinsinden varlıklarını, TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile bilanço tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009			31 Aralık 2008		
	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
<i>Varlıklar</i>						
Nakit ve Nakit Benzerleri	ABD Doları	164.017	248.158	ABD Doları	84.130	127.230
				GBP	35.963	78.845
Diğer Dönen varlıklar	ABD Doları	125.000	219.688		-	-
<i>Yükümlülükler</i>						
Finansal Borçlar	ABD Doları	(2.157.089)	(3.247.929)	ABD Doları	(3.565.963)	(5.392.806)
Toplam			(2.780.083)			(5.186.731)
Kısa pozisyon			(2.780.083)			(5.186.731)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2009		
	Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	278.008	(278.008)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	278.008	(278.008)
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Diğer döviz Net Etki (4+ 5)	-	-
TOPLAM (3+6)	278.008	(278.008)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Risk (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2008		
	Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(526.558)	526.558
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	(526.558)	526.558
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;		
4-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	7.885	(7.885)
5-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Diğer döviz Net Etki (4+ 5)	7.885	(7.885)
TOPLAM (3+6)	(518.673)	518.673

Faiz oranı riski

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	533.026	1.420.000
Finansal borçlar	(27.596.973)	(19.684.866)
	(27.063.947)	(18.264.866)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal borçlar	-	-
	(27.063.947)	(18.264.866)

Şirket, sahip olduğu nakdi günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

30 Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

31 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

12 Şubat 2010 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in mülkiyetinde bulunan Denizli ili Merkez ilçesi Sümer Mahallesi'ndeki arsa üzerinde inşaatı devam eden yapılmakta olan gayrimenkulün inşaatı için bir müteahhit firma seçilmiştir.

19 Şubat 2010 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in mülkiyetinde bulunan Denizli ili merkez ilçesi Sümer Mahallesi M22A23B1B1C-M22 Pafta 6224 Ada 1 Parsel üzerinde GES Enerji lehine 1. derece ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir. GES Enerji lehine Denizli'deki arazi üzerinde 23 Temmuz 2009 tarihinde tesis edilen ipotek, 24 Şubat 2010 tarihinde terkin edilmiştir.

19 Şubat 2010 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in ve ana ortağı olan Global Yatırım Holding A.Ş.'nin bir bankadan kullanacağı 50.000.000 TL limitli kredinin teminatı olmak üzere, Şirket'in mülkiyetinde bulunan Denizli ili merkez ilçesi Sümer Mahallesi M22A23B2D Pafta 6226 Ada 1 Parsel'de kain arsanın tamamı üzerinde Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. derece ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.

19 Şubat 2010 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 1/4 hisse oranında mülkiyetinde bulunan Van ili merkez ilçesi Şerefiye Mahallesi 24 Pafta 1475 Ada 16 Parsel üzerinde GES Enerji lehine ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.