

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3 AYLIK RAPOR

Bu rapor Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 01 Ocak 2010 – 31 Mart 2010 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

BÖLÜM A: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'yi TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM B: 01.01.2010 – 31.03.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ocak ayında tüketici fiyatları yüzde 1,85 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 1,66 puan artarak yüzde 8,19 olmuştur. Ocak ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 2,23 ve yüzde 0,79 oranında yükselmiştir. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,20, hizmet grubunda ise yüzde 5,35 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Ocak ayında sınırlı bir yükseliş kaydetmiştir. Özellikle, kira kaleminin yıllık artış oranının aşağı yönlü hareketini devam ettirmesi ve endeks tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 4,91'e gerilemesi dikkat çekmektedir.

Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 1,45 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 1,94 puan artarak yüzde 10,13 olmuştur. Şubat ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 1,79 ve yüzde 0,48 oranında yükselmiştir. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 11,64, hizmet grubunda ise yüzde 5,91 olarak gerçekleşmiştir. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki istikrarlı azalış eğilimi bu dönemde de sürmüştü ve yüzde 4,75 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 0,58 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,57 puan azalarak yüzde 9,56 olmuştur. Mart ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,43 ve yüzde 1,03 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 10,47'ye gerilerken, hizmet grubunda yüzde 7,01'e yükselmiştir. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki gerileme eğilimi yavaşlamakla birlikte bu dönemde de sürmüş, yıllık yüzde 4,72 ile yüzde 7,01 olan hizmet grubunun altında kalmıştır. (Kaynak: TCMB)

2009 yılında büyük ekonomilerde uygulamaya konan mali ve parasal politikalar resesyona giren ekonomilerin serbest düşüşünü durdurmuştur. Tüm bu gelişmeler dünya finans piyasalarının kısa vadede olumlu bir hava yaratmıştır. Mart 2009'dan bu yana gerek borsada gerekse bono piyasalarında ciddi kazanımlar görülmektedir. Genel olumlu hava Türk ekonomisini de olumlu etkilemektedir. Ekonomide toparlanma işaretleri görülmeye başlanmış, yatırımcıların da 2010 senesine daha olumlu bakmalarına neden olmaktadır.

Perakende sektöründe hareketlilik bu olumlu havayı yansıtmaktadır. Alışveriş merkezi sayısı son aylarda açılanlarla beraber Mart 2010 tarihi itibari ile 238' e yükselmiştir. Türkiye genelinde 5.78 milyon m² olan kiralanabilir alan stoğunun 2011 yılı sonunda 8.13 milyon m²' ye yükseleceği beklenmektedir. (Kaynak: Jones Lang LaSalle-Türkiye Gayrimenkul Piyasası Görünümü). Genel olarak perakendeciler daha az yoğun hatta bölgede tek, kolay erişimi olan projelere daha çok talep göstermektedir. Türk pazarına yeni giren hipermarket, yapı market ve elektronik markalar nedeni ile "Anchor" kiracılar arasında rekabeti arttıracakları düşünülmektedir. Diğer yandan yatırımcılar ve kiracılarla kira oranları ile ilgili pazarlıklar önemini korumaktadır. Ana mağaza markalarının ve diğer güçlü markaların, merkezlere girerken, yatırımcıdan önemli katkı beklediklerini ve güçlü kira pazarlıkları yaptıkları görülmektedir. Ekonomideki toparlanma kira düşüşlerini yavaşlatmış fakat kira artışları henüz başlamamıştır.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Raporu"na göre perakende sektöründe, Mart ayında cirolarda aylık ve yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Hazır giyim perakendesi %31lik yıllık büyüme ile ciro büyümesinde lider konumunu korumuştur. Aylık bazda geçen yılın mart ayıyla kıyaslandığında, gıda perakendesi ciroları değişmezken, gıda dışı perakende cirosu %13 ve hazır giyim ciroları %24 büyümüştür. Yıllık olarak bakıldığında ise gıda cirolarında %5, gıda dışında %19 luk büyüme gözlenmiştir. 2009 mart ayından- 2010 mart'a yıllık %31 büyüme yaşayan hazır giyim sektörü en fazla artışı göstermiştir.

Ekonomik kriz nedeni ile tüketiciler uzun bir zamandan bu yana sık ama az alışveriş temposuna alışmış buna bağlı olarak gıdada fiş sayısı yıllık %13 artarken, gıdadışında bu oran %19 olmuştur. Hazır giyimde ise yıllık bazda %35 artış görülmüştür.

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 2009 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporu şirket internet sitesinde ve IMKB' nin mali tablolar bölümünde yayınlanacaktır.

BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR

Mali tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun(SPK) Seri: XI No:25 sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğe ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamaktadır.

31.12.2009 itibari ile bağımsız denetimden geçmiş mali tablolara EK - 1' de sunulmuştur.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

31.03.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre, şirketin toplam portföy değeri 128.758 Bin TL, toplam net aktif değeri ise 100.364 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1,05 TL, rapor tarihi itibariyle hisse senedinin son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 0,63 TL' dir. (EK-2)

BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Van Projesi Arsası:

Şubat 2008' de PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş. Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan Van merkezde, işyerlerinin bulunduğu caddede, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, Nolu 16 nolu parsel 16.611,65 m2 yüzölçümlü arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. Arazi üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje 20.140 m²' lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 – 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşması planlanmaktadır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera' nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarihli raporda Van Projesine ait arsanın bütün değeri KDV hariç 18.275.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Pera' nın hissesi oranının ekspertiz değeri ise 4.570.000 TL' dir.

Projeye ait inşaat ruhsatı 22.07.2009 tarihinde alınmıştır. VAN Alışveriş Merkezi İnşaatı İhalesi ile ilgili ön yeterlilik ilanı verilmiş ve müteahhit firmalardan gelen başvurular incelenmektedir. İş planına göre 2010 yılının 4. çeyreğinde Van AVM inşaatına başlanılacaktır.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

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

Proje; 316 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m²' lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli, alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımı dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept – i Design" yapmaktadır.

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

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.555.000 TL, Hastane için 3.380.000 TL ve Otel için 6.555.000 TL değer tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri KDV hariç 27.490.000 TL' dir.

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

6.Vakıf Han Binası:

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde "restore et/ işlet/ devret" sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye tarafından 15 yıllığına Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Binanın Restorasyon işleri Ağustos 2006'da bitmiştir. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m² alana sahiptir.

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 Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. Mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Sümerpark AVM:

Sümerpark Projesi kapsamındaki alışveriş merkezi inşaatı için ruhsat başvurusu yapılmış, 10.09.2007 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projede, inşaatlara Şubat 2008 tarihinde başlanmış olup, Kasım 2010 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Proje tamamlandıktan sonra, proje alanının bulunduğu yerde, otel, özel hastane konut projeleri üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-i Design Mimarlık tarafından tasarlanan projede, 3. bodrum, 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza ve anchor mağazalar, food -court alanları ile birlikte toplam 33.500 m2 kiralanabilir alan yer almaktadır. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır. Diğer yandan AVM' deki kiralama hizmetleri için AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. ile anlaşılmış, kiracı adayları ile görüşmeler son hızla devam etmektedir.

6226 ada, 1 no'lu parsel (47.709 m²) üzerinde projenin inşaatı A blok ve B blok etaplarında, 4 aşamada gerçekleştirilmektedir. Ara verilen AVM inşaatının tamamlanması için Kasım ayında ihaleye çıkılmış, 2010 Şubat ayında ise müteahhit firma ile sözleşme imzalanmıştır. Mart ayında inşaatla başlanmış ve Kasım ayında inşaatın tamamlanması öngörülmektedir

Rapor tarihi itibari ile;

İnşaat imalatları: A Blok ve B Blokların 3. Bodrum kat, 2. bodrum kat ve A Blok 1. Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye ve sıva imalatları tamamlanmıştır. B1 Blok 1.Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları tamamlanmış olup sıva imalatları devam etmektedir. B1 Blok 1.Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları tamamlanmış olup sıva imalatları devam etmektedir. (B1 Blok çelik kolon imalatları tamamlanmış, çelik kiriş imalatları devam etmektedir. B3-B4 Blok 1.Bodrum kat kaba inşaat dâhilinde olan kolon, tabliye imalatları devam etmektedir. B3-B4 Blok Zemin kat kolon imalatlarına başlanmıştır. B1 ve B2 Blok batı ve güney cephesi kaba sıva izolasyon çalışmaları devam etmektedir. İzolasyon filesi ve sıvası başlamıştır.



Mekanik tesisat işleri: +337,00 kotu + 340,50 kodu Yangın Tesisatı borulama ve sprink başlığı montaj işlerine ve kullanma suyu tesisatı borulama işlerine, devam edilmektedir. +337,00 kotu, +340,50 kotu, +344,00 kotu, +349,50 kotu ıslak hacimlerde kullanma suyu ve atık su tesisat borulamasına devam edilmektedir. +337,00 kotu, +340,50 kotu yangın dolabı montajı, borulamasına ve emiş kanal montajı yapılmaya devam edilmektedir.



Elektrik tesisat işleri: +337.00 kotu kablo tavaşı imalatları %90 seviyelerinde tamamlanmıştır. İnşaat imalatlarından Su deposu bölgesinde kanal imalatları beklemektedir. +340.50 ve +344.00 kotu kablo kanalı imalatları inşaatla birlikte devam etmektedir. +337,00 Kodu aydınlatma Kablo çekim imalatlarına başlanmıştır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi rapor tarihine kadar proje ile ilgili 89.881.091 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (60.781.091 TL - 31.03.2010 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

BÖLÜM G: ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

MAYA TURİZM LTD:

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

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

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

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının gereklerine farklı ve kaliteli alternatiflerin sunulduğu 300 odadan oluşan 5*'lı 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 2011' de başlaması ve tesisin 2013 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

BÖLÜM H: ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz faaliyetleri ile ilgili olarak aşağıda belirtilen kurum ve şahıslardan hizmetleri almaktadır.

Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket: KMPG – Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 27.04.2009

Tutarı: 15.000 € + KDV (Yıllık)

Tam Tasdik Sözleşmesi

Şirket: Şahin Uçar YMM ve Denetim A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.01.2009

Tutarı: 24.000 TL + KDV (Yıllık)

Hukuk Hizmetleri

Şirket: Aksan Hukuk Bürosu

Sözleşme Tarihi: 01.05.2009

Tutarı: 3.000 TL + KDV (Aylık)

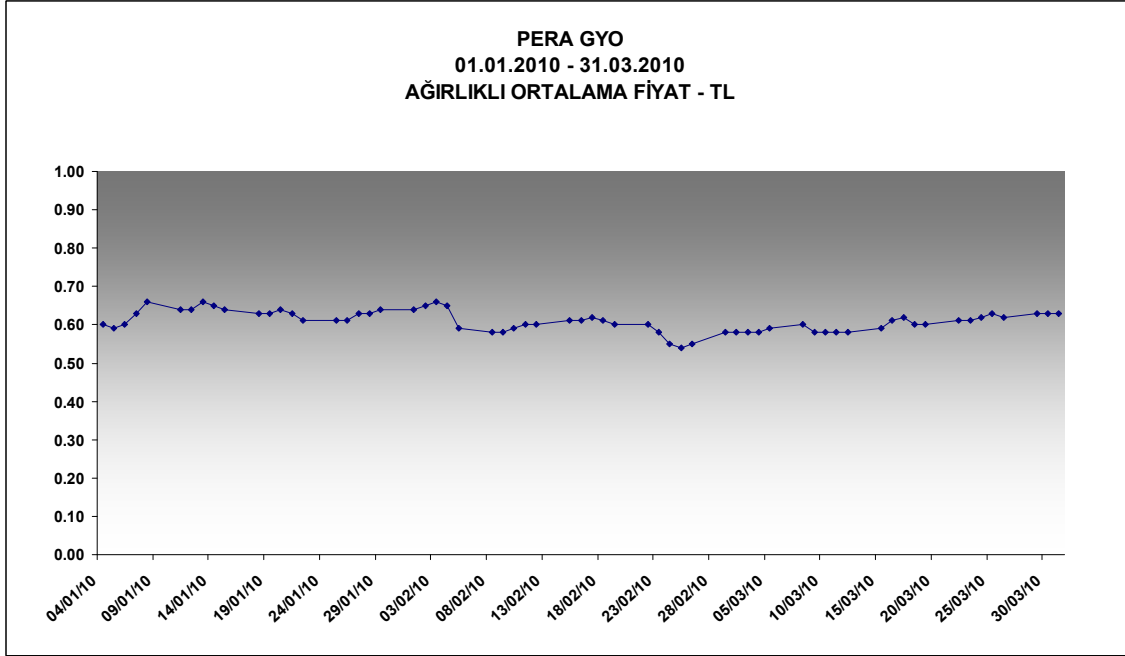
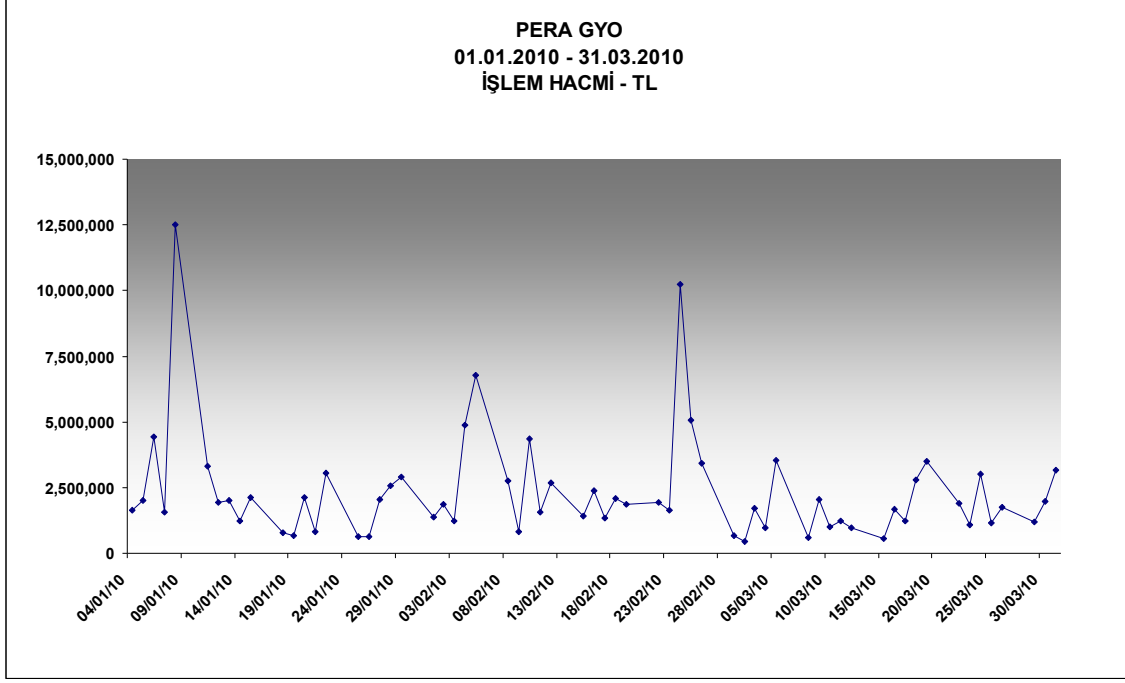
Aracı Kurum Hizmetleri

Şirket: Global Menkul Değerler A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.12.2003

Sözleşme Tutarı: Alım satım işlemlerinin 2/1.000' si.

BÖLÜM I: ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER



Ocak – Mart döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 31 Mart 2010 seansında Portföy değerine göre 40% düşük işlem görmüştür.

BÖLÜM J: ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Rapor döneminde herhangi bir gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule dayalı hak alım ve satımına bağlı olarak komisyon ödenmemiştir. 01.01.2010 – 31.03.2010 döneminde toplam 469.312 TL' lik Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

Hesap Adı	Bakiye (TL)
Personel Giderleri	251,630
Bina Yönetim Giderleri	10,869
Amortisman ve itfa Payları	60,216
Vergi, Resim ve Harçlar	3,996
Danışmanlık Giderleri	69,748
Taşıt aracı Giderleri	3,220
Kira Giderleri	14,491
Seyahat Giderleri	5,041
Haberleşme Giderleri	2,016
Bilgi İşlem Giderleri	50
Diğer	48,035
Genel Yönetim Giderleri	469,312

BÖLÜM K: ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları ve nakit varlıklara) portföy değerinin en fazla %50'si tutarında yatırım yapabilirler. (Mad.27/a) Söz konusu düzenlemeye uyumlu olarak, portföyümüzün %97'lik kısmı gayrimenkullerden, %3 lük kısmı iştiraklerden oluşmaktadır.

Bu düzenleme çerçevesinde, şirket %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmektedir. Ek – 2' de bulunan 31.03.2010 tarihli portföy değer tablomuz, Tebliğde yer alan portföy sınırlamalarına uygun olup, söz konusu sınırlamalara aykırı bir durum bulunmadığını göstermektedir.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

EKLER:

1. Bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış son üç aylık bilanço ve gelir tabloları
2. 31.03.2010 tarihi itibarıyla portföy tablosu
3. Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgiler

EK – 1-A

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müsterek Yönetime Tabi Ortaklığı

31 Aralık 2009 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço

(Para Birimi: Türk Lirası (TL))

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar Toplamı		6,357,515	27,801,773
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	661,322	1,623,807
Finansal Yatırımlar	6	10	695,133
Diğer Alacaklar	9	69,114	125,263
- İlişkili taraflardan alacaklar		177	-
- Diğer alacaklar		68,937	125,263
Diğer Dönen Varlıklar	18	5,627,069	8,171,591
Satış Amaçlı Gayrimenkuller	10	-	17,185,979
Duran Varlıklar Toplamı		117,583,070	103,721,541
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	61,160,000	59,763,000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	50,653,440	38,087,586
Maddi Duran Varlıklar	13	50,858	83,391
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2,196,591	2,265,383
Şerefiye	15	3,522,181	3,522,181
TOPLAM VARLIKLAR		123,940,585	131,523,314
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		31,062,767	41,257,934
Finansal Borçlar	7	6,119,904	19,684,866
Ticari Borçlar	8	3,294,943	4,183,333
Diğer Borçlar	9	21,477,069	16,767,142
- İlişkili taraflara diğer borçlar		21,461,355	-
- Diğer borçlar		15,714	16,767,142
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	170,851	622,593
Uzun Vadeli Yükümlülükler		66,885	9,267
Kıdem Tazminatı Karşılığı	17	66,885	9,267
ÖZKAYNAKLAR			
Özkaynaklar		92,810,933	90,256,113
Ödenmiş Sermaye	19	96,000,000	96,000,000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı	19	2,481,981	2,481,981
Hisse Senetleri İhraç Primleri		112,930	112,930
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	1,187,526	1,187,526
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	19	(9,526,324)	584,419
Net Dönem Karı/ (Zararı)		2,554,820	(10,110,743)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		123,940,585	131,523,314

EK – 1-B

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi			
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait			
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu			
<i>(Para Birimi: Türk Lirası (TL))</i>			
		<i>Bağımsız</i> <i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız</i> <i>Denetimden Geçmiş</i>
		31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	<i>Notlar</i>		
Satış Gelirleri (net)	20	21,500,000	-
Satışların Maliyeti	20	(17,434,416)	-
Brüt Kar		4,065,584	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	21	(46,577)	(446,386)
Genel Yönetim Giderleri	21	(2,182,530)	(2,900,763)
Diğer Faaliyet Gelirleri	23	1,019,639	254,702
Diğer Faaliyet Giderleri	23	(2,446)	(2,673,214)
FAALİYET KAR/(ZARARI)		2,853,670	(5,765,661)
Finansman Gelirleri	24	596,682	3,376,232
Finansman Giderleri	25	(895,532)	(7,721,314)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ (ZARAR)		2,554,820	(10,110,743)
Vergi gideri			
- Vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2,554,820	(10,110,743)
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
-Değer artış fonları		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2,554,820	(10,110,743)

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU ÜYE LİSTESİ VE ADRESLERİ:**

- **MEHMET KUTMAN** - YÖNETİM KURULU BAŞKANI
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
mehmetk@global.com.tr
Tel: 0 212 243 50 50
- **EROL GÖKER** – YÖNETİM KURULU ÜYESİ – BAŞKAN VEKİLİ
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
erolg@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **AYŞEGÜL BENSEL** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ- GENEL MÜDÜR
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
aysegula@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **LEVENT ÇELEPÇİ** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ
Rıhtım Cad. Galata Şarap İskelesi Sok. No.10 Karaköy- İstanbul
leventc@ctk-law.com
Tel: 0 212 293 45 15
- **FUAT ÖZER ERENMAN** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ
Meclis-i Mebusan Cad. No.24 Fındıklı – İstanbul
erenman@msu.edu.tr
Tel: 0 212 358 34 68