

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

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 2009: 8) çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla %100'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	31 Mart 2010		31 Aralık 2009	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ	23,95	22.995.033	25,96	24.921.169
Diğer (halka açık)	76,05	73.004.967	74,04	71.078.831
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 Mart 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu 14 Mayıs 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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2010 (%)	2009 (%)
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 Mart 2010 tarihinde sona eren yılda muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.1.6 31 Mart 2010 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 31 Mart 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan kendi faaliyet konusu ile ilgili olan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

UFRS 9 – “Finansal Araçlar”, UMS 39 – “Finansal Araçlar”: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı yerine yeni düzenlemeler getirilmesini hedefleyen geniş bir projenin bir parçası olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Kasım 2009'da yayımlanmıştır.

Başlatılan bu proje ile birlikte finansal araçlara ilişkin finansal raporlamanın kural bazlı ve daha az karmaşık bir hale getirilmesi hedeflenmiş ve projenin birinci fazı olan *UFRS 9* ile finansal varlıkların raporlanması ile ilgili prensiplerin oluşturularak, finansal tablo okuyucularının işletmelerin gelecekteki nakit akımları hakkındaki belirsizlikleri, zamanlamaları ve tutarları konusunda kendi değerlendirmelerini oluşturabilmeleri için ilgili ve faydalı bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. *UFRS 9* finansal varlıklar için gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülen finansal varlıklar olmak üzere iki ana müteakip ölçüm sınıflandırması getirmektedir. Bu sınıflamanın temeli işletmenin iş modeline ve finansal varlıkların sözleşmeye dayalı nakit akımlarının niteliklerine dayanmaktadır. Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ve riskten korunma muhasebesine ilişkin *UMS 39* içerisindeki düzenlemelerin devam edeceği belirtilmiştir.

UFRS 9, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için yürürlüğe girecek olup, bu standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2013 öncesinde başlayan raporlama dönemlerinde bu standardı uygulamaya başlayan işletmeler için geçmiş dönem konsolide finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi şartı aranmamaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in 2010 yılı konsolide finansal tablolarına bir etkisinin olmayacağı tahmin edilmektedir.

UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması” Değişiklik dış borç yatırım takaslarının muhasebeleştirilmesi hakkında kılavuzluk yapar.

26 Kasım 2009 da UMSK asgari fonlama zorunluluklarına ilişkin yorumunu (UFRYK 14'e yorum) yayınlamıştır. *UFRYK 14 - UMS 19 “Tanımlanmış Fayda Planı Varlıklarındaki Limitler”* Standardı'nın yaratabileceği isteğe bağlı asgari fonlama ön ödemelerinin bazı durumlarda aktifleştirilemeyeceğine yönelik kasıtsız anlaşılmalara düzeltmek amacıyla getirilmiştir. Yeni düzenlemeler önce uygulamaya başlama hakkı saklı kalmak koşuluyla 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren hazırlanacak yıllık konsolide finansal tablolar için yürürlüğe girecek ve geriye dönük olarak da karşılaştırma yapılan ilk dönemden itibaren sunulacaktır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 31 Mart 2010 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)

Revize TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme”- Değişiklikler:

- Eğer ki kredi erken ödeme cezaları saklı bir türev ile neticelenir ise ayrıştırılmasına ilişkin ek bir kılavuz sağlar.
- TMS 39’un 2. paragrafındaki kapsam muafiyeti, opsiyonlar değil, normalde işlemin tamamlanması ve herhangi gerekli bir onayın alınabilmesi için ihtiyaç duyulan makul bir zaman zarfında, iktisap eden ile satıcı arasında bir iktisabı almak ya da satmak üzere, gelecekteki bir iktisap tarihinde bir işletme birleşmesi ile sonuçlanacak vadeli işlem sözleşmesi ile sınırlandırılmasına açıklık getirir.
- Nakit akış riskinden korunmak amacıyla yapılan işlemlerde ortaya çıkan kar ve zararlar, riskten korunmuş tahmini nakit akımlarının kar zararı etkilediği süre boyunca, diğer kapsamlı gelirlerden kar zarara sınıflanmasının gerekliliğine açıklık getirir.

TFRS 2 “Grup Şirketleri Arasında Gerçekleştirilen Hisse Bazlı Ödemeler” Değişiklik, grup işletmeleri arasında gerçekleştirilen hisse bazlı ödeme işlemlerinin, her bir işletmenin bireysel veya ayrı finansal tablolarında muhasebeleştirilmesi hususunu düzenlemektedir. Grup işletmeleri arasında gerçekleştirilen hisse bazlı ödeme işlemleri, durumlara ve koşullara bağlı çeşitli nedenlerden meydana gelebilir. Mal veya hizmetleri alan işletmenin yapılan işlemi yerine getirme yükümlülüğü bulunmadığında, ilgili işlemin, herhangi bir grup içi geri ödeme anlaşmasına bakılmaksızın, bağlı ortaklığa ana ortaklıktan sağlanan bir özkaynak katkısı olduğunu varsayar. TFRS 2’de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olup, söz konusu değişiklik Şirket’in finansal tablolarını etkilememektedir.

TMSK, TMS 32 “Finansal Araçlar: Sunum” ve TMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu” Yalnızca ihraççı tarafından, ihraççının belirli sayıda özkaynağına dayalı finansal aracının, belirli bir nakit tutar ya da başka bir finansal varlık ile takas edilmesi suretiyle ödenecek bir türev araçtır. Bu nedenle, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar; işletmenin, bunları, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunması durumunda özkaynağa dayalı finansal araç niteliğindedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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 diğer 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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Amerikan Doları	1,5215	1,5057
Avro	2,0523	2,1603

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistiksel tahminler şöyledir;

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	% 5,92	% 5,92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 100	% 100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı tavan tutarları sırasıyla 2.173 TL ve 2.427 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 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllarda, nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Nakit ve nakit benzerleri	144.109	3.144.906
Bloke mevduat	(131.720)	(2.238.112)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	12.389	906.794

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 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara 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 Mart 2010 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya Turizm Limited Şirketi'nin toplam varlıkları konsolide finansal tabloların %0,5'ini (31 Aralık 2009: %0,5); dönem zararı ise konsolide finansal tablolardaki zarar tutarının %9'unu oluşturmaktadır (31 Aralık 2009: dönem zararı konsolide finansal tabloların %1,9'unu oluşturmaktadır). Maya Turizm Limited Şirketi'nin tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

5 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Bankalar-vadeli	136.645	533.026
Bankalar-vadesiz	5.776	124.787
Nakit	370	10
Diğer hazır değerler	1.318	3.499
Toplam	144.109	661.322

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla bankalar mevduatı üzerinde 131.720 TL tutarında bloka bulunmektedir (31 Aralık 2009: 124.079 TL).

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, Grup'a ait vadeli Türk Lirası mevduatın faiz oranı %12 olup gecelik mevduat olarak tutulmuştur. (31 Aralık 2009: %6,5).

6 Finansal Yatırımlar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Hisse senetleri	11	10
Toplam	11	10

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

7 Finansal Borçlar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010			31 Aralık 2009		
		Orijinal para birimi	TL		Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	TL	10.529.300	10.529.300		6.119.904	6.119.904
			10.529.300			6.119.904

31 Mart 2010 itibarıyla TL kredilerin 7.723.537 TL tutarındaki kısmı Şirket'in temin ettiği 3 yıl vadeli, ilk yılı geri ödemesiz kredilerden oluşmaktadır.

31 Mart 2010 itibarıyla TL kredilerin 2.805.763 TL (31 Aralık 2009: 6.119.904 TL) tutarındaki kısmı Şirket'in temin ettiği kısa vadeli kredilerden oluşmaktadır. Anapara ve faiz ödemesi vade sonunda yapılacaktır.

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, kredilerin faiz oranları %10,08 -14,84 arasındadır (31 Aralık 2009: TL, %10-19).

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 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 Mart 2010 tarihi itibarıyla ticari borç tutarı 14.823 TL'dir (31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ticari borç tutarı 3.294.943 TL olup, söz konusu borç tutarı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlarla ilgili olan borçlardan oluşmaktadır).

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Personelden alacaklar	14.000	5.300
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	177	177
Kira alacakları	--	59.470
Diğer	215	4.167
Toplam	14.392	69.114

Diğer Borçlar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara borçlar * (Not 28)	28.267.990	21.461.355
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	--	--
Diğer	106.632	15.714
Toplam	28.374.622	21.477.069

*31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borçlar içerisinde yer alan 18.264.188 TL bedelindeki GES Enerji AŞ'ye olan borca istinaden 16.500.000 TL bedelle ipotek verilmiştir. 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla söz konusu ipotek kalkmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

10 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerine ait satış amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	--	17.185.979
Girişler	--	248.437
Çıkışlar	--	(17.434.416)
Toplam	--	--

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	61.160.000	59.763.000
Girişler	--	670.875
Değer artışı /azalışı	--	726.125
Dönem sonu	61.160.000	61.160.000

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 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 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara 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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlardan oluşmaktadır.

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	50.653.440	38.087.586
Girişler *	7.630.117	12.565.854
Dönem sonu	58.283.557	50.653.440

(*) 31 Mart 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 2.935.260 TL (31 Aralık 2009: 2.534.916 TL) tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

13 Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2010
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 2010	Amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2010
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	--	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	--	--	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(111.671)	(8.134)	--	(119.805)
Toplam	(297.246)	(8.134)	--	(305.380)
Net maddi duran varlıklar	50.858			42.724

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara 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 2010	Girışler	Çıkışlar	31 Mart 2010
Haklar	2.695.619	--	--	2.695.619
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	--	--	51.459
Toplam	2.747.078	--	---	2.747.078

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2010	Cari dönem itfa payı	Çıkışlar	31 Mart 2010
Haklar	(499.028)	(52.083)	---	(551.111)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	--	--	(51.459)
Toplam	(550.487)	(52.083)	--	(602.570)
Net maddi olmayan varlıklar	2.196.591			2.144.508

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

Maliyet	1 Ocak 2009	Girışler	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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara 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 inşaatla başlanmamıştır. 31 Mart 2010 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. İdare tarafından davanın reddine karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz 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, ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devamı)

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla sona eren yıllardaki bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
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
Toplam verilen teminat mektupları	566.841	566.841

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 Mart 2010 tarihi itibarıyla, azami 2.427 TL (31 Aralık 2009: 2.365 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:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	66.885	9.267
Faiz maliyeti	181	1.076
Hizmet maliyeti	3.270	12.386
Dönem içi ödemeler	(4.596)	--
Aktüeryal fark	2.754	44.156
Kıdem tazminatı karşılığı	68.494	66.885

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla sona eren yıllardaki diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
İndirilecek KDV	5.200.366	4.727.698
İş avansları	566.751	285.612
Verilen sipariş avansları	448.536	399.371
Peşin ödenen giderler	8.383	5.548
Peşin ödenen vergiler	3.437	3.208
Diğer	205.632	205.632
Toplam	6.433.105	5.627.069

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek vergi, resim, harçlar	214.802	117.672
Ödenecek maaşlar	54.323	53.179
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	11.806	--
Toplam	280.931	170.851

19 Özkaynaklar

Sermaye

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 96.000.000 TL'dir (31 Aralık 2009: 96.000.000 TL). 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0,01 TL nominal değerde 9.600.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir.

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 düzeltilmiştir. 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 ulaşınca 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 Mart 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL (31 Aralık 2009: 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 elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. 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 349.403 TL, geçmiş yıl zararları toplamı ise 13.781.386 TL’dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

19 Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş yıl karları/(zararları)

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları/zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Olağanüstü yedekler	2.554.820	38.638
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(9.526.324)	(9.564.962)
Toplam	(6.971.504)	(9.526.324)

20 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	--	20.500.000
	--	20.500.000

	2010	2009
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 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılmıştır. Elde edilen satış karı 3.065.584 TL'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

21 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Hisse borsa payı	24.000	24.688
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	--	4.150
Diğer	5	482
Toplam	24.005	29.320

Genel yönetim giderleri

31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Personel giderleri	244.513	350.556
Danışmanlık giderleri	69.749	32.437
Amortisman ve itfa payları	60.217	60.217
Kira giderleri	14.491	8.961
Bina yönetim giderleri	10.869	155.088
Seyahat giderleri	5.042	4.351
Taşıt aracı giderleri	3.220	22.264
Haberleşme giderleri	2.017	1.923
Vergi, resim ve harçlar	674	55.495
Bilgi işlem giderleri	50	972
Diğer	25.909	18.872
	436.751	711.136

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

22 Niteliklerine Göre Giderler

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap döneminde amortisman ve itfa giderleri 60.217 TL (31 Mart 2009: 60.217 TL), kıdem tazminatı karşılık giderleri 6.205 TL (31 Mart 2009: 1.199 TL)'dir.

23 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler

Diğer faaliyetlerden gelirler

31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait, diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Kira gelirleri (*)	71.550	78.955
Diğer	14.507	2.085
Toplam	86.057	81.040

(*) Şirket'in 31 Mart 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait elde ettiği kira geliri üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği gelirdir.

24 Finansal Gelirler

31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Kambiyo karları	42.003	20.564
İtfa ve faiz gelirleri	34.486	42.857
Diğer	--	--
Toplam	76.489	63.421

25 Finansal Giderler

31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Kambiyo zararları	3.481	950.048
Menkul kıymet alım satım zararları	--	31.158
Kredi faiz giderleri	--	--
Diğer	32.825	3.547
Toplam	36.306	984.753

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara 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 dağıtılmasa 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 Mart 2010 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. 31 Mart tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ait hesaplama aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Net dönem karı / (zararı)	(334.516)	1.484.836
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	9.600.000.000	9.600.000.000
Hisse başına kar / (zarar)	(0,00003)	0,00015

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, ilgili taraflarla olan alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Diğer	177	177
Toplam	177	177
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Ges Enerji A.Ş.	19.126.258	18.264.188
Global Yatırım Holding A.Ş.	9.141.732	3.180.223
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	--	5.480
Diğer	--	11.464
Toplam	28.267.990	21.461.355

İlişkili kuruluşlar ile işlemler:

Grup'un 31 Mart tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan ve işlemler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
<i>Faiz gideri</i>		
Ges Enerji A.Ş. (*)	730.568	--
Global Yatırım Holding A.Ş. (**)	282.471	--
<i>Kira giderleri</i>		
Global Yatırım Holding A.Ş.	5.260	--
<i>Kira geliri</i>		
Güney Maden İşletmeciliği A.Ş.	150	150
Kuzey Maden İşletmeciliği A.Ş.	150	150
Doğu Maden İşletmeciliği A.Ş.	150	150

(*) GES Enerji A.Ş.'ye yapılmış olan 730.471 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

(**) Global Yatırım Holding A.Ş.'ye yapılmış olan 282.471 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

31 Mart 2010 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait üst yönetime yapılan ödemelerin toplam tutarı 106.739 TL (31 Mart 2009: 110.254 TL)'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2010	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		--	177	14.215	143.738	11
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	--	--	177	14.215	143.738	11
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 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	--	--	--	--	--	--

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.2. Likidite Riski

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2010	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	10.529.300	10.552.196	10.552.196	--	--	--	--
Ticari borçlar	14.823	14.823	14.823	--	--	--	--
Diğer borçlar	28.374.622	28.374.622	28.374.622	--	--	--	--
Toplam	38.918.745	38.941.641	38.941.641	--	--	--	--

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Dönen Varlıklar (A)	6.450.217	6.151.883
Kısa Vadeli Borçlar (B)	31.476.139	31.062.767
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar (A/B)	0.20	0,20

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

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 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010			31 Aralık 2009		
	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
<i>Varlıklar</i>						
Nakit ve Nakit Benzerleri	ABD Doları	80.000	121.720	ABD Doları GBP	164.017	248.158
Diğer Dönen varlıklar	ABD Doları	--	--		125.000	219.688
<i>Yükümlülükler</i>						
Finansal Borçlar	ABD Doları	--	--	ABD Doları	(2.157.089)	(3.247.929)
Toplam			121.720			(2.780.083)
Net pozisyon			121.720			(2.780.083)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Mart 2010		
	Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.172	(12.172)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	12.172	(12.272)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;		
4-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
5-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Diğer döviz Net Etki (4+ 5)	--	--
TOPLAM (3+6)	12.172	(12.172)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

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 2009		
	Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;		
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)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;		
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)

Faiz oranı riski

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	136.645	533.026
Finansal borçlar	(38.903.922)	(27.596.973)
	(38.767.277)	(27.063.947)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal borçlar	--	--
	(38.767.277)	(27.063.947)

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

Şirket'in 22 Nisan 2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Şirket'in çıkarılmış sermayesinin kayıtlı sermaye sistemi içerisinde 96.000.000 TL'den 125.000.000 TL'ye artırılmasına, mevcut ortakların artırılan kısma ilişkin rüçhan haklarının tamamen kısıtlanmasına, artırılan sermayeyi temsil eden beheri 1 Kr. olan 2.900.000.000 adet hissenin (toplam nominal değeri 29.000.000 TL) nominal bedeli üzerinden hakim hissedar Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'ne tahsisli olarak satılmasına, bu konuda gerekli iznin temin edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu başta olmak üzere ilgili mercilere müracaat edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.