

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3 AYLIK RAPOR

Bu rapor Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 01 Ocak 2010 – 30 Haziran 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 – 30.06.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 0,60 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,63 puan artarak yüzde 10,19 olmuştur. Kira kaleminin yıllık artış oranındaki gerilemenin Nisan ayında da sürmesi hizmet grubu enflasyonunu sınırlayan bir diğer gelişme olmuştur. (Yıllık yüzde değişim kira için 4,62)

Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 0,36 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 1,09 puan azalarak yüzde 9,10 olmuştur. Mayıs ayında hizmet grubu yıllık enflasyonu yaklaşık 0,2 puan gerilemiştir. Kira yıllık enflasyonunda ise istikrarlı yavaşlama eğilimi devam etmiştir. Bu gelişmeler paralelinde, mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre hizmet fiyatlarının ortalama artış hızı yavaşlamaya devam etmiştir.

Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 0,56 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 0,73 puan azalarak yüzde 8,37 olmuştur. Haziran ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,83 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,20 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon

mal grubunda yüzde 9,39'a, hizmet grubunda ise yüzde 5,48'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki gerileme Haziran ayında belirginleşerek sürmüştür. Özellikle kira kaleminin yıllık enflasyonunda gözlenen istikrarlı azalış eğilimi sürmüştür. (Kira %4,21, Hizmetler grubu:%5,48) (Kaynak: TCMB)

Küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerini üzerinden atmaya başlayan Türkiye ekonomisi için yılın ilk 6 aylık periyodu olumlu geçmiş, yılın tamamı için de olumlu beklentiler artmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından hazırlanan "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 1. Çeyrek 2010" rapor, sekiz çeyrek boyunca üst üste küçülme yaşayan Türkiye inşaat sektörünün, bu yılın ilk çeyreğinde yüzde 8 büyüdüğünü gösterdi. Küresel ekonomik krizin kaynağı olan konut ve gayrimenkul sektörü faaliyetlerinin ABD ve Avrupa'da yeniden durgunluk dönemine girdiğine de dikkat çekilen raporda, Türkiye'de konut kredileri kullanımında artan bir talep olduğu, buna karşılık fiyat ve kiralarda genel bir durağanlık yaşandığı belirtildi.

Diğer yandan Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Raporu"na göre organize perakende sektörü ciroları Haziran ayında da büyüme trendini sürdürmüştür. Cirolar aylık bazda Haziran 2009'a göre % 7 büyümüştür. Yılın ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre %6 ciro artışı sağlanmıştır. Sektör, 2010 yılında, 2009'daki yavaşlama döneminden tamamen çıkmıştır.

Organize perakende sektörü ciroları aylık, 6 aylık ve yıllık büyümesini sürdürürken, gelecek döneme ilişkin Tüketici Beklenti Endeksindeki ve Tüketici Güveni'ndeki düşüş, özel tüketimin siyasi ve ekonomik istikrara karşı hassasiyetini bir kez daha ortaya koymuştur. AB'deki ekonomik ortam ve Türkiye' deki siyasi gelişmeler, tüketiciye temkinli harcama sinyalleri olarak yansımaktadır.

Organize perakende sektörü, yılın ilk 6 ayında, 2009 yılsonuna kıyasla %7 metrekare gelişimi göstermiştir. Açılan 10 AVM bu gelişimin en önemli kaynağı olmuştur. Mağaza sayılarına bakıldığında ise, yılın ilk 6 ayında %10 artış yaşanmıştır. Sektör her ay, yaklaşık %2 metrekare gelişimi göstermektedir.

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 2009 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporu şirket internet sitesinde ve İMKB' 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.

31.03.2010 itibari ile bağımsız denetimden geçmemiş mali tablolarla EK - 1' de sunulmuştur.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

30.06.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre, şirketin toplam portföy değeri 128.758 Bin TL, toplam net aktif değeri ise 99.965 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1,04 TL, rapor tarihi itibariyle hisse senedinin son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 0,61 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 inşaatı 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 inşaat 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 tasarımını 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. Bina'nın 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 gerçekleşmektedir. Ara verilen AVM inşaatının tamamlanması için Kasım ayında ihaleye çıkmış, 2010 Şubat ayında ise müteahhit firma ile sözleşme imzalanmıştır. Mart ayında inşaatla başlanmış ve Kasım ayında inşaatın tamamlanması öngörülmektedir

Temmuz ayı itibari ile;

İnşaat imalatları: B5 Blok 337.00 kotu kuzey cephesi istinat duvarı perde donatı, kalıp imalatları tamamlanarak beton dokumu yapılmıştır. Çevre düzenlemesi kot ayarları ve alt yapı çalışmaları kuzey cephesinde devam etmektedir. B3 B4 Blok kuzey cephesinde mantolama ve mantolama üzeri izolasyon file sıva imalatları tamamlanmıştır. B6 Blok 2. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imalatları tamamlanmıştır. A3 Blok 3. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imalatlarına başlanmış halen devam etmektedir. A1 Blok ve A2 Blok Dilatasyon Geçişlerindeki Alüminyum dilatasyon profilleri yerleştirilerek endüstriyel beton tesviyesi imalatına başlanmış halen devam etmektedir. B6 Blok merdivenlerde sıva imalatına başlanmıştır. B1 – B2Blok merdivenlerde traverten imalatı devam etmekte,B3-B6 Bloкта hazırlıklar yapılmaktadır. B6 Blok rampa platform döşeme donatı imalatı tamamlanarak beton dokumu yapılmıştır. B6 Blok rampa platform parapet imalatları tamamlanarak beton dokumu yapılmıştır. A1 Blok ve A2 Blok depolarda boya imalatı tamamlanmıştır. B1 Blok 349.50 kotu WC seramik imalatı devam etmektedir. B6 Blok 344.00 kotu duvar imalatları tamamlanmıştır. B2 Blok Güney Cephesi otopark giriş-çıkış üzeri 349.50 - 354.50 kot dış cephe izolasyon üzeri file sıva imalatları tamamlanmıştır. A3 Blok-A4 Blok Hipermarket Onu Asma Tavan imalatlarına devam edilmektedir. B6 Blok 340.50 kotunda duvar imalatları tamamlanmıştır. B2 Blok yürüyen rampa çelik konstrüksiyon imalatları tamamlanmıştır. B6 Blok çelik çatı kolon ve giriş montajına başlanmış halen devam etmektedir. B6 Blok 349.50-B2 Blok 344.00 kotu

çiçeklik duvar imalatına başlanmıştır. B2 Blok 349.50 - 354.50 kotu zemin kat vitrin çeliği montajına ve B2-B3B4 Blok depolarda karo döşeme imalatına başlanmıştır.



Mekanik tesisat işleri: Bodrum 2 ve bodrum 3, bodrum 1 ısıtma tesisatı borulamasına devam edilmektedir. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1, Zemin kat yangın tesisatı borulamasına devam edilmektedir. Bodrum 3 ve bodrum 2 sprink montajına ve Bodrum 1 ve Zemin kat havalandırma tesisatı montajına devam edilmektedir. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1 - Zemin kat Kullanma suyu borulamasına (galvaniz) devam edilmektedir. Bodrum 3, bodrum 2, bodrum 1 ve zemin kat pis su tesisatına devam edilmiştir. Isıtma sistemi merkezi imalatlarına, zemin kat ve bodrum 1 dükkân içi yangın tesisatlarına devam edilmektedir. Isıtma - soğutma boru test ve izolasyonuna ve dış saha hidrant borulamasına başlanmıştır.



Elektrik tesisat işleri: Yangın ihbar tesisatı ve kablolaması, Bodrum3 ve Bodrum2 aydınlatma armatür montajlarına devam edilmektedir. AG Pano odalarında yükseltilmiş döşeme altı kablo kanal imalatları tamamlanmıştır. 2.Bodrum JETFAN ları için kablo kanal tesisatı işleri devam etmektedir. B6 blok ve B3 yürüyen merdivenleri yerlerine konulmuş, ince ayarları yapılmak üzere inşaatı beklemektedir. AVM OG hücreleri ve Trafoları bu hafta içerisinde yerlerine konulması planlanmaktadır. AVM OG Kablo kazı ve XLPE Kablo Çekimi çalışmaları devam etmekte olup, İndirici Merkez- AVM arasındaki kısım AVM sınırları içerisine kadar gelmiştir. AVM Hücreleri ile Hipermarket arası XLPE Güzergâhı için çalışmalar devam etmektedir.

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 98.299.681 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (69.119.681 TL - 30.06.2010 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: Başpınar Hukuk Bürosu

Sözleşme Tarihi: 01.04.2010

Tutarı: 4.000 TL + KDV (Aylık)

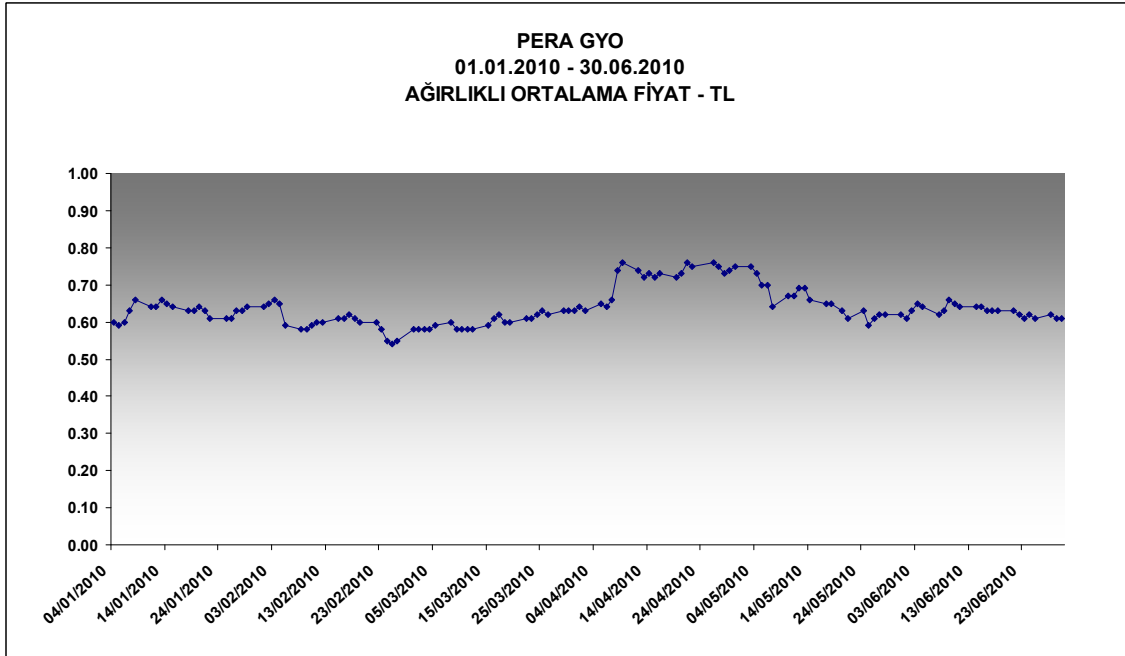
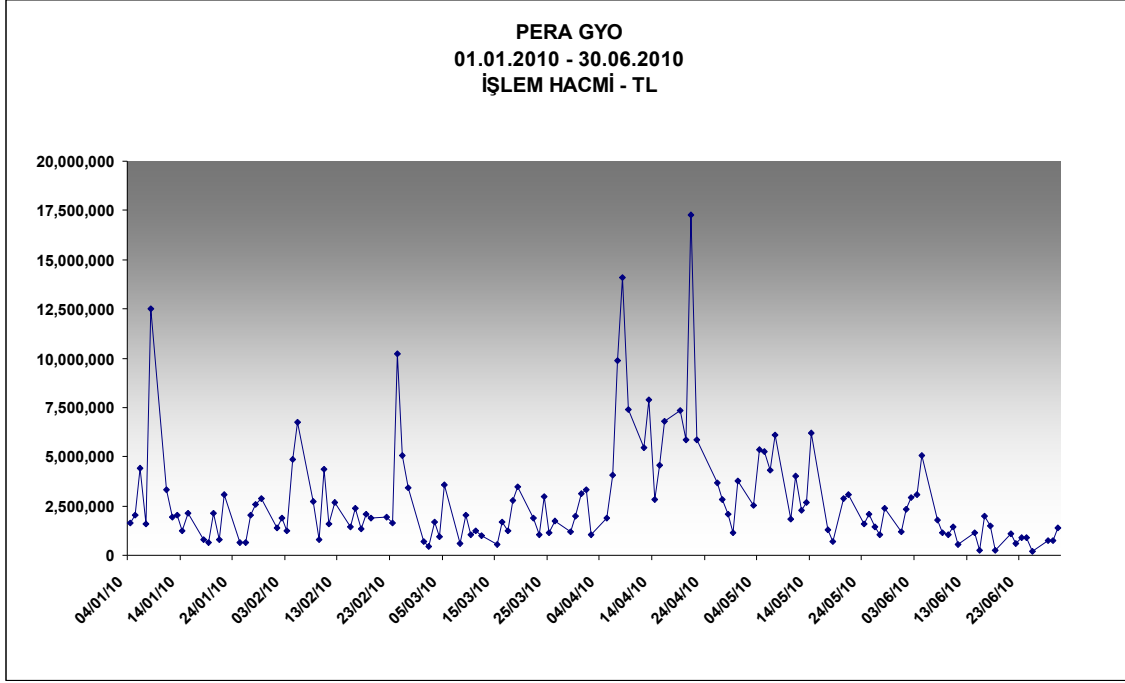
Aracı Kurum Hizmetleri

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 – Haziran döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 30 Haziran 2010 seansında Portföy değerine göre 41% 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 – 30.06.2010 döneminde toplam 949.764 TL' lik Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

Hesap Adı	Bakiye (TL)
Personel Giderleri	518,722
Bina Yönetim Giderleri	23,666
Amortisman ve itfa Payları	122,887
Vergi, Resim ve Harçlar	77,041
Danışmanlık Giderleri	96,141
Taşıt aracı Giderleri	5,379
Kira Giderleri	30,020
Seyahat Giderleri	18,579
Haberleşme Giderleri	3,990
Bilgi İşlem Giderleri	1,334
Diğer	52,006
Genel Yönetim Giderleri	949,764

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 30.06.2010 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

Olağan Genel Kurul

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2009 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 10.06.2010 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde, İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 09.06.2010 tarih ve 37073 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Handan Tatar gözetiminde yapılmıştır.

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 26.05.2010 tarihli ve 7571 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 1284), 25.05.2010 tarihli Hürses ve Dünya Gazeteleri ile ilanla çağrı yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden, Şirketin toplam 96.000.000.-TL'lık sermayesinin 26.019.704,-TL'lık sermayeye tekabül eden 2.601.970.400 adet hissenin vekaleten olmak üzere toplantıda toplam 26.019.704,-TL'lık sermayeye tekabül eden 2.601.970.400 adet hissenin temsil edildiği, bu toplam adede tekabül eden ilgili giriş kartlarının tanzim edildiği, böylece Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Anasözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır. Toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Ayşegül BENSEL tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Toplantıda;

Başkanlık Divanının teşkili ile ilgili yapılan seçim sonucu Ayşegül BENSEL'in Toplantı Başkanlığı'na, Hale KARLIDAĞ Oy Toplama Memurluğu'na ve Kaan GÖK Toplantı Yazmanlığına oybirliği ile seçildiler.

Toplantı Tutanaklarının pay sahipleri adına Başkanlık Divanını oluşturanlarca imzalanması hususunda Başkanlık Divanına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu, müzakere edildi ve oybirliği ile kabul edildi. Murakıp Raporu ise Murakıp tarafından okundu, müzakere edildi ve oybirliği ile kabul edildi.

2009 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu. Yapılan müzakereler sonucunda 2009 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları oybirliği ile tasdik edildi. 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen 2.181.282,18-TL karın tamamının geçmiş yıllar zararlarından mahsup edilmesine oybirliği ile karar verildi.

2009 yılı 2009 faaliyetleri ve hesaplarından dolayı Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket Murakıbyı ayrı ayrı yapılan oylama sonucunda oybirliği ile ibra edildiler. Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmadılar.

Şirketin Yönetim Kurulu üye sayısının 5 (beş) olarak belirlenmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine Mehmet KUTMAN, Serdar KIRMAZ, Ayşegül BENSEL, Haluk Refet İŞİTMAN, Fuat Özer ERENMAN'ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Denetçi sayısının 1 (bir) olarak belirlenmesine ve denetçiliğe toplantıda hazır bulunan Şahin UÇAR'ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

2010 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 2.500,-TL huzur hakkı ve Denetçiye aylık net 750,- TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

2010 ve 2011 mali yıllarının bağımsız dış denetimini yapmak üzere Yönetim Kurulu tarafından seçilmiş bulunan Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş'nin seçiminin onanmasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 334. ve 335. maddelerinde anılan hak ve yetkilerin tümünün tanınmasına oybirliğiyle karar verildi.

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 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı**

31 Mart 2010 Tarihi İtibarıyla Konsolide Bilanço

(Para Birimi: Türk Lirası (TL))

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar Toplamı		6,591,617	6,357,515
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	144,109	661,322
Finansal Yatırımlar	6	11	10
Diğer Alacaklar	9	14,392	69,114
-İlişkili taraflardan alacaklar		177	177
-Diğer alacaklar		14,215	68,937
Diğer Dönen Varlıklar	18	6,433,105	5,627,069
Satış Amaçlı Gayrimenkuller	10	--	--
Duran Varlıklar Toplamı		125,152,970	117,583,070
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	61,160,000	61,160,000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	58,283,557	50,653,440
Maddi Duran Varlıklar	13	42,724	50,858
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2,144,508	2,196,591
Şerefiye	15	3,522,181	3,522,181
TOPLAM VARLIKLAR		131,744,587	123,940,585
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		31,476,139	31,062,767
Finansal Borçlar	7	2,805,763	6,119,904
Ticari Borçlar	8	14,823	3,294,943
Diğer Borçlar	9	28,374,622	21,477,069
-İlişkili taraflara diğer borçlar		28,267,990	21,461,355
-Diğer borçlar		106,632	15,714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	280,931	170,851
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7,792,031	66,885
Finansal Borçlar	7	7,723,537	--
Kıdem Tazminatı Karşılığı	17	68,494	66,885
ÖZKAYNAKLAR			
Özkaynaklar		92,476,417	92,810,933
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	(6,971,504)	(9,526,324)
Net Dönem Karı/ (Zararı)		(334,516)	2,554,820
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		131,744,587	123,940,585

EK – 1-B

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Bağlı Ortaklığı			
31 Mart 2010 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine Ait			
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu			
<i>(Para Birimi: Türk Lirası (TL))</i>			
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2010	31 Mart 2009
Satış Gelirleri (net)	20	--	20,500,000
Satışların Maliyeti	20	--	(17,434,416)
Brüt Kar		--	3,065,584
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	21	(24,005)	(29,320)
Genel Yönetim Giderleri	21	(436,751)	(711,136)
Diğer Faaliyet Gelirleri	23	86,057	81,040
Diğer Faaliyet Giderleri	23	--	--
FAALİYET KAR/(ZARARI)		(374,699)	2,406,168
Finansman Gelirleri	24	76,489	63,421
Finansman Giderleri	25	(36,306)	(984,753)
VERGİ ÖNCESİ KAR/ (ZARAR)		(334,516)	1,484,836
Vergi gideri			
- Vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi gideri		--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(334,516)	1,484,836
Diğer Kapsamlı Gelir		--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(334,516)	1,484,836

EK – 2

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30.06.10

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELEK, GAYRİMENKUL DAYALI BAĞLAR	Yeni ve Önemli	Alış Tarihi	Alış Miktarı	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık ÜTD)	Kira Bedeli (Aylık ÜTD)	Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Durumu
Anlaşlar ve Anlaşlar								32,060.00	23%							
Van Projesi Anlaş (1)	Van merkezde, portföy Mahallesi, Kanak Mahallesi, 28 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611,65 m ² yüzölçümü arsaya yaklaşık 20.000 m ² 'de kurulacaktır. Arsa yapılabilecek alanı yaklaşık 400 m ² 'dir. 400 m ² 'lik yerin etrafı yapılmamıştır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.50	28.01.2010	4,570.00	4,570.00	3%							
Sunaypark Projesi içerisindeki Korum, Oteli, Hastane ve anlaşı (2)	6624 ada, 1 nolu parsel "Korum Alanı", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Korum Alanı" olarak inşaat planında gösterilmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 320 tuncelik Korum Alanı, 12.000 m ² 'lik hastane kompleksi, 180 otel odası yer alan yapılmamıştır.	06/10/06	24,330.02	01.10.2007 (3)	24,929.26	14.01.2010 (4)	27,490.00	27,490.00	20%							
Binalar								0.00	0%							
Dijital Gayrimenkuller								0.00	0%							
Gayrimenkul Projesi								0.00	0%							
Gayrimenkul Projesi								98,299.68	72%							
Sunaypark AVM (5)	Düzenli mesken, yaklaşık 33.500 m ² kurulumlu alanı ve kapalı otopark AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. İşletme aşamasında bulunan alan inşaat devam etmektedir.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (3)	32,862.90	14.01.2010	161,260.00	98,299.68	72%							
Gayrimenkul Dışarıdaki								2,795.00	2%							
6 Yalıtım Hissesi (Bina Hissesi) hakkı (2019 tarihinde)	Gülsin Zengin İnşaatı Sok. No: 10, Karşıyaka 6. Yalıtım - Dükkan 6. Yalıtım - 1 Kat 6. Yalıtım - 1 Kat 6. Yalıtım - 2 Kat 6. Yalıtım - 2 Kat 6. Yalıtım - 4 Kat 6. Yalıtım - 5. ve 6 Katlar	13/09/07	3,500	22/09/07	3,815.00	28.01.2010	2,795.00	2,795.00	2%	1,602	28.01.2010	15,500	6,621	4,113 Ada Yıresen İşçisi A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
														329 Ada Yıresen İşçisi A.Ş.	01.05.2008	3 yıl
														1,366 Ada Yıresen İşçisi A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
														Boş		
														1,906 Ada Yıresen İşçisi A.Ş.	01.03.2009	1 yıl
														1,906 Ada Yıresen İşçisi A.Ş.	01.07.2009	3 yıl
														Boş		
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								133,154.68	97%							
İSTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Miktarı					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkuller dışındaki her türlü işlemler	14/03/07	4,022.18					4,022.18	3%							
İSTİRAKLER TOPLAMI								4,022.18	3%							
PARA VE SERMAYE YATIRIM ARAÇLARI	Para Durumu	Alış Tarihi	Alış Miktarı	Miktar	Risikolu Par. Oranı	Vade	Büyük Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı							
Hisse Senedi								0.00	0%							
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			7.82	0.00	0%							
ANSGR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.02	0.00	0%							
Takvili ve Binalar								0.00	0%							
Yatırım Fonları								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Yalıtım / Yalıtım Dönem Tutarları								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Yalıtım TL Merhale								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Tam Repe								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Borsa Para Piyasası								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Dijital Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0.00	0%							
...								0.00	0%							
PARA VE SERMAYE YATIRIM ARAÇLARI TOPLAMI								0.00	0%							
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								137,176.87	100%							
HAZIR DEĞERLER								160.80								
ALACAKLAR								7,729.68								
DİĞER AKTİFLER								3,217.97								
BORÇLAR								48,330.00								
MKT AKTİF DEĞER								99,943.33								
PAY SATIHI								96,000.00								
PAYDAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								1.04								
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKE SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI								0.61								

**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
- **AYŞEGÜL BENSEL - YÖNETİM KURULU ÜYESİ- GENEL MÜDÜR**
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
aysegula@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **SERDAR KIRMAZ – YÖNETİM KURULU ÜYESİ**
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
serdark@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **REFET İŞİTMAN- YÖNETİM KURULU ÜYESİ**
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
Tel: 0 212 243 44 50
- **FUAT ÖZER ERENMAN - YÖNETİM KURULU ÜYESİ**
Meclis-i Mebusan Cad. No.24 Fındıklı – İstanbul
erenman@msu.edu.tr
Tel: 0 212 358 34 68