

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3 AYLIK RAPOR

Bu rapor Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 01 Ocak 2010 – 30 Eylül 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 – 30.09.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 0,48 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon 0,79 puan azalarak yüzde 7,58 olmuştur. Temmuz ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,79 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,38 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 8,4'e, hizmet grubunda ise yüzde 5,24'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki gerileme sürmüştür kira kaleminin yıllık enflasyonunda gözlenen istikrarlı azalış eğilimi sürmüştür. (Kira %4,18)

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,40 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,75 puan yükselerek yüzde 8,33 olmuştur. Ağustos ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,50, hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,11 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 9,57'ye yükselirken, hizmet grubunda yüzde 4,85'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonundaki yavaşlama devam etmiştir. Böylelikle, Ağustos ayında grup yıllık enflasyonu endeks tarihindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. (Kira %4,07)

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 1,23 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,91 puan yükselerek yüzde 9,24 olmuştur., Eylül ayında mal grubu fiyatları yüzde 1,58, hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,23 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 11,06'ya yükselirken, hizmet grubunda yüzde 4,20'ye gerilemiştir. (Kira %4,08) (Kaynak: TCMB)

Küresel krizin etkisi ile birlikte 2009 yılında üç çeyrek küçülen Türkiye ekonomisi 2009 yılının son çeyreğinde %6 ile yeniden büyümüştür. Türkiye, 2010 yılının ilk yarısında %10,5 oranında güçlü bir büyüme gerçekleştirerek OECD ülkeleri arasında en fazla büyüyen ülkelerden olmuştur. Bu durum yatırımcı ve tüketici algısı üzerinde olumlu bir etki yaratmıştır. Pozitif büyüme oranları çerçevesinde, 2009' un son çeyreği, hane halkı tüketim harcamasında, 2008 ' in ikinci yarısından bu yana ilk defa %4,7' lik pozitif bir büyüme gerçekleşmiştir. Hanehalkı tüketim harcamasında yaşanan pozitif büyüme, 2010 yılının ilk çeyreğinde devam ederek %9,9 oranında gerçekleşmiştir. Diğer yandan ekonominin genelinde görülen olumlu havanın etkisiyle, tüketici güven endeksi 2010 yılının başından itibaren yükselmeye başlamıştır. 2010 yılının ilk çeyrek döneminde önemli sıçrama gösteren reel kesim beklenti endeksi ve tüketici güven endeksi ikinci çeyrek dönemde en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Beklenti ve güven endeksleri kriz öncesinin oldukça üzerinde seviyelere ulaşmıştır. Yılın ilk yarısında yaşanan ekonomik büyüme ile endeks uyum göstermektedir. Tüketici güven endeksi, 2009 Aralık ayında %78,8 iken, 2010 Haziran ayında kriz öncesi seviyenin üzerine çıkarak %88 oranına ulaşmıştır. (Kaynak: TCMB)

Dünyanın büyük ekonomilerinden birine sahip olan Türkiye, turizm ve gayrimenkul geliştirme konusunda yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Enflasyondaki düşüş, gayrisafi yurtiçi hasılanın büyüme oranı ve faizlerdeki düşüşler gayrimenkule olan talebi arttırmıştır. Diğer yandan genç nüfusa ve dinamik ekonomiye sahip olmak hem Türkiye' yi hem de İstanbul' u çok cazip hale getirmektedir. PricewaterhouseCoopers ile Urban Land Institute (ULI) ortak yaptığı "Emerging Trends in Real Estate Europe 2010" (Avrupa Gayrimenkul Pazarında Yükselen Eğilimler) adlı araştırmaya göre İstanbul gayrimenkul geliştirme pazarında Avrupa' da en üstte bulunmaktadır.

Yabancıların gayrimenkul alımı yılın ikinci çeyreğinde 916 milyon dolar ile önemli bir artış göstermiştir. Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan alımlar ikinci çeyrekte önemli ölçüde genişlemiştir ve 2010 yılı için toplam rakam 1.422 milyon USD olmuştur. (Kaynak: TC Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı)

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) hazırlamış olduğu "Perakende Endeksi Raporu"na göre organize perakende sektörü ciroları Eylül ayında da büyüme trendini sürdürmüştür.

Yıl başından bu yana geçen 9 aylık dönem, geçen yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında, ciro artışının %6 oranında olduğu görülmektedir. 12 aylık değişim incelendiğinde ise

organize perakende ciroları %8 artmıştır. Eylül ayında 12 aylık ciro gelişimi %3 idi. Dolayısıyla 2010 yılında sektör, 2009 performansının üstüne çıkmıştır.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekare gelişimine bakıldığında, önceki aya göre %1, yıllık bazda ise %15 artış görülmektedir. Sektör, 2009 yıl sonuna kıyasla, 9 ayda %10 metrekare artışı kaydetmiştir. Yeni açılan AVMLerin yanı sıra, cadde yatırımları da bu artışa katkıda bulunmuştur. Mağaza sayıları aylık %1 artarken, yıllık bazda artış %20 olmuştur.

Metrekare başına cirolar incelendiğinde organize perakende sektörünün aylık %2 artışa karşın, yıllık bazda %6 oranında düşüş yaşadığı görülmektedir. Geçen yılın aynı döneminde yıllık değişim %1 daralma şeklinde gerçekleşmiştir. Bunda artan m2' lerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

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.

30.06.2010 itibari ile bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarla EK - 1' de sunulmuştur.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

30.09.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre, şirketin toplam portföy değeri 151.177 Bin TL, toplam net aktif değeri ise 98.919 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1,03 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.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

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

Proje; 673 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m²' lik hastane kompleksi, 120 odalı şehir oteli, alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımı dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept – i Design" yapmaktadır.

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

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

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

6.Vakıf Han Binası:

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

VI. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılacağı ve kira geliri sağlayacağı için; Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. Mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Sümerpark AVM:

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

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

Eylül ayı sonu itibari ile genel iş ilerleme ;

İnşaat imalatları: Çevre düzenlemesi kot ayarları ve alt yapı çalışmaları kuzey cephesinde devam etmektedir, peyzaj çalışmaları %25 seviyesindedir. B3 B4 Blok kuzey cephesinde mantolama ve mantolama üzeri izolasyon file sıva imalatları tamamlanmıştır. B6 Blok 2. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imatları tamamlanmıştır. A3 Blok 3. Bodrum kat endüstriyel beton tesviyesi imatları tamamlanmıştır. A1 Blok ve A2 Blok Dilatasyon Geçişlerindeki Alüminyum dilatasyon profilleri yerleştirilerek endüstriyel beton tesviyesi imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok merdivenlerde sıva imalatı tamamlanmıştır. Tüm bloklarda merdivenlerde traverten imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok rampa platform döşeme donatı imalatı tamamlanarak beton dokumu yapılmıştır. B6 Blok rampa platform parapet sıva imatları tamamlanmıştır. A1 Blok ve A2 Blok depolarda boya imalatı tamamlanmıştır. Tüm bloklarda 349.50 kotu WC seramik imalatı tamamlanmıştır. B6 Blok 344.00 kotu duvar imatları tamamlanmıştır. B2 Blok Güney Cephesi otopark giriş-çıkış üzeri 349.50 - 354.50 kot dış cephe izolasyon üzeri file sıva imatları tamamlanmıştır. A3 Blok-A4 Blok Hipermarket Onu Asma Tavan imatlarına devam edilmektedir. B6 Blok 340.50 kotunda duvar imatları tamamlanmıştır. B2 Blok yürüyen rampa çelik konstrüksiyon imatları tamamlanmıştır. B6 Blok çelik çatı kolon ve kiriş montajı tamamlanmış ve kaplaması yapılmıştır. B6 Blok 349.50-B2 Blok 344.00 kotu çiçeklik imatları tamamlanmış, bitkilendirmesine geçilmiştir. Tüm bloklar ve kotlarda mağaza cepheleri kaplama ve çelik imatları tamamlanmıştır. Tüm bloklarda depo mahalleri imatları tamamlanmıştır. 1. bodrum ve zemin katlarda genel mahallerde döşeme kaplama imatları %82 seviyesindedir. 1. bodrum ve zemin katlarda yer alan ahşap pergola ve saçak imatları %85 seviyesindedir.

Mekanik tesisat işleri: Bodrum 2 ve bodrum 3, bodrum 1 ısıtma tesisatı borulaması tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1, Zemin kat yangın tesisatı borulaması tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 sprink montajına ve Bodrum 1 ve Zemin kat havalandırma tesisatı montajı tamamlanmıştır. Bodrum 3 ve bodrum 2 - Bodrum 1 - Zemin kat Kullanma suyu borulaması (galvaniz) tamamlanmıştır. Bodrum 3, bodrum 2, bodrum 1 ve zemin kat pis su tesisatı tamamlanmıştır. Isıtma sistemi merkezi imatları, zemin kat ve bodrum 1 dükkân içi yangın tesisatları tamamlanmıştır. Isıtma - soğutma boru test ve izolasyonuna ve dış saha hidrant borulaması tamamlanmıştır. Genel mahaller sifonik süzgeç başlıklarının montajına başlanmıştır. Saha yağmur suyu borulama tamamlanmıştır. Keson kuyu pompa imalatına başlanmıştır.

Elektrik tesisat işleri: Yangın ihbar tesisatı ve kablolaması, Bodrum3 ve Bodrum2 aydınlatma armatür montajları tamamlanmıştır AG Pano odalarında yükseltilmiş döşeme altı kablo kanal imatları tamamlanmıştır. 2. Bodrum JETFAN ları için kablo kanal tesisatı işleri tamamlanmıştır. B6 blok ve B3 yürüyen merdivenleri yerlerine konulmuş, ince ayarları yapılmıştır. AVM OG hücreleri ve Trafoları yerlerine konulmuştur. AVM OG Kablo kazı ve XLPE Kablo Çekimi çalışmaları tamamlanmıştır. AVM Hücreleri ile Hipermarket arası XLPE Güzergâhı için çalışmaları tamamlanmıştır. Peyzaj aydınlatma hattı çekilmesine ve genel mahal aydınlatma armatürleri montajına başlanmıştır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 112.299.963 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (82.778.303 TL - 30.09.2010 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, restaurantlar, 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:03.05.2010

Tutarı: 15.000 USD + KDV (Yıllık)

Tam Tasdik Sözleşmesi

Şirket: Şahin Uçar YMM ve Denetim A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.01.2010

Tutarı: 25.200 TL + KDV (Yıllık)

Hukuk Hizmetleri

Şirket: Başpınar Hukuk Bürosu

Sözleşme Tarihi: 01.04.2010

Tutarı: 4.000 TL + KDV (Aylık)

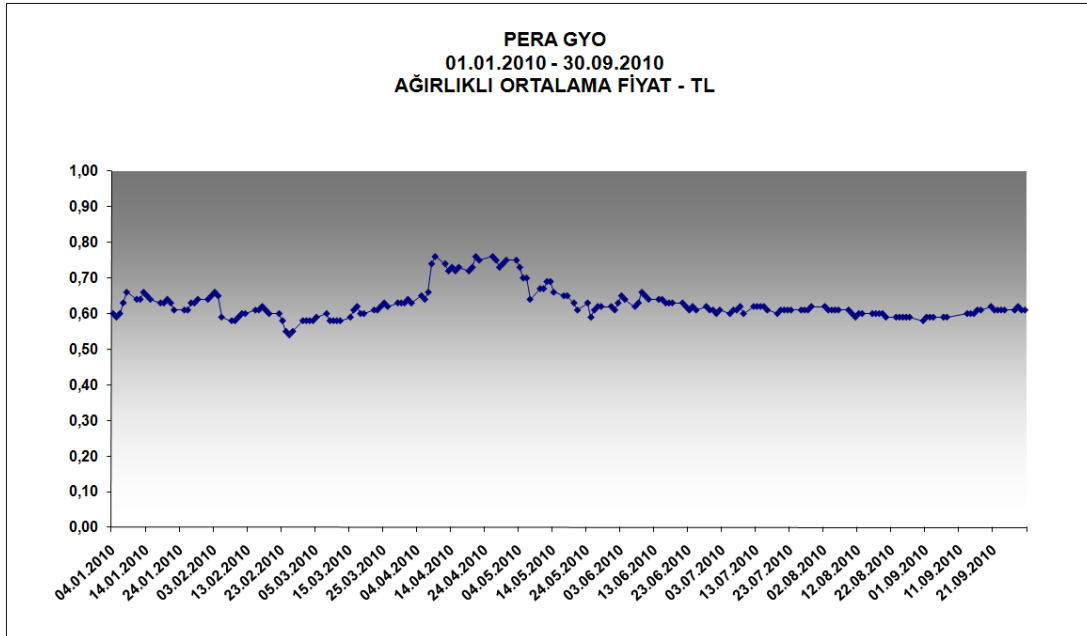
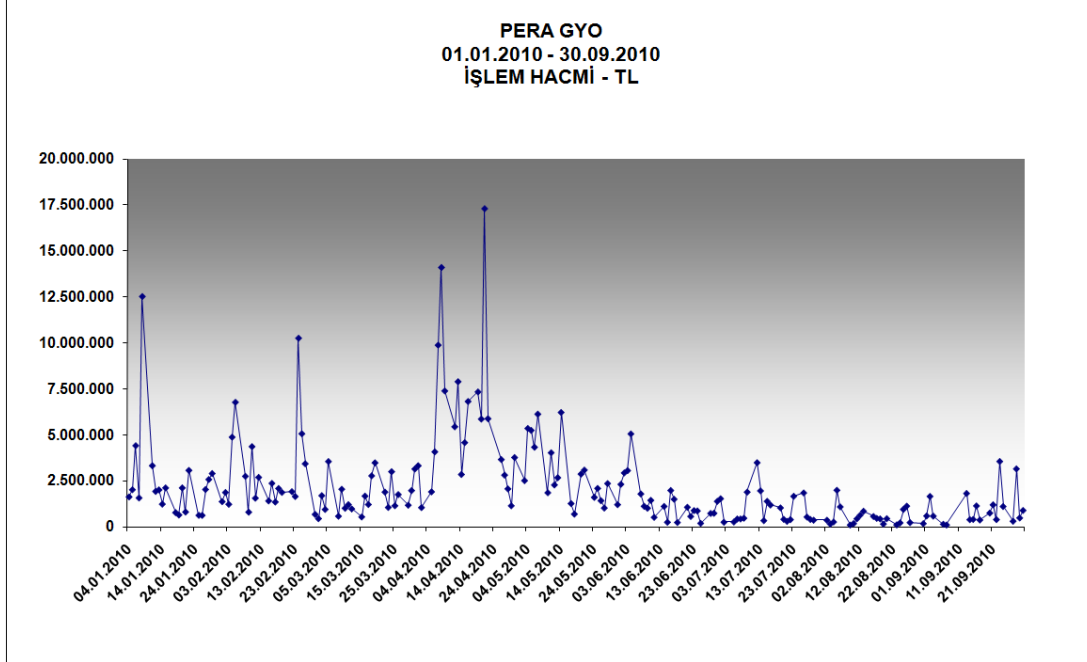
Aracı Kurum Hizmetleri

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 – Eylül döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 30 Eylül 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 – 30.09.2010 döneminde toplam 1.470.616 TL' lik Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

Hesap Adı	Bakiye (TL)
Personel Giderleri	645.570
Bina Yönetim Giderleri	37.971
Amortisman ve itfa Payları	180.649
Vergi, Resim ve Harçlar	141.055
Danışmanlık Giderleri	138.488
Taşıt aracı Giderleri	5.954
Kira Giderleri	44.477
Seyahat Giderleri	39.786
Haberleşme Giderleri	6.062
Bilgi İşlem Giderleri	2.984
Diğer	227.621
Genel Yönetim Giderleri	1.470.616

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 30.09.2010 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

tarikh 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 Murakıbı 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. 30.09.2010 tarihi itibarıyla portföy tablosu
3. Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgiler

EK – 1-A

Bilanço	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30.06.2010	31.12.2009
Raporlama Birimi		TL	TL
V A R L I K L A R			
DÖNEN VARLIKLAR		11.602.933	6.357.515
Nakit ve Benzerleri	4	302.426	661.322
Finansal Yatırımlar	5	9	10
Ticari Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Diğer Alacaklar	8	604.454	468.485
- İlişkili taraflardan alacaklar		520.458	399.548
- Diğer alacaklar		83.996	68.937
Stoklar			
Canlı Varlıklar			
Diğer Dönen Varlıklar	16	10.696.044	5.227.698
(Ara Toplam)			
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar			
DURAN VARLIKLAR		129.319.775	117.583.070
Ticari Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Diğer Alacaklar			
Finansal Yatırımlar			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			
Canlı Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	123.670.578	111.813.440
Maddi Duran Varlıklar	10	34.591	50.858
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	2.092.425	2.196.591
Şerefiye	12	3.522.181	3.522.181
Ertelenmiş Vergi Varlığı			
Diğer Duran Varlıklar			
TOPLAM VARLIKLAR		140.922.708	123.940.585
K A Y N A K L A R			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		48.800.332	31.062.767
Finansal Borçlar	6	15.409.854	6.119.904
Diğer Finansal Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	7	81.787	3.294.943
Diğer Borçlar	8	32.963.542	21.477.069
-İlişkili taraflara diğer borçlar		32.954.574	21.461.355
-Diğer borçlar		8.968	15.714
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları			
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			
Borç Karşılıkları			
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	345.149	170.851
(Ara Toplam)			
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler			
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		73.093	66.885
Finansal Borçlar			
Diğer Finansal Yükümlülükler			
Ticari Borçlar			
Diğer Borçlar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları			
Borç Karşılıkları			
Kıdem Tazminatı Karşılığı	14	73.093	66.885
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ö Z K A Y N A K L A R		92.049.283	92.810.933
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		92.049.283	92.810.933
Ödenmiş Sermaye	16	96.000.000	96.000.000
Sermaye Enflasyonu Düzeltmesi Farkı	16	2.481.981	2.481.981
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Hisse Senedi İhraç Primleri		112.930	112.930
Değer Artış Fonları			
Yabancı Para Çevrim Farkları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.187.526	1.187.526
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	16	-6.971.504	-9.526.324
Net Dönem Karı/Zararı		-761.650	2.554.820
AZINLIK PAYLARI			
TOPLAM KAYNAKLAR		140.922.708	123.940.585

EK – 1-B

Finansal Tablo Türü	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem		Konsolide 01.01.2010 - 30.06.2010	Konsolide 01.01.2009 - 30.06.2009
Raporlama Birimi		TL	TL
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	17		20.500.000
Satışların Maliyeti (-)	17		-17.434.416
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)			
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler			
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)			
BRÜT KAR/ZARAR			3.065.584
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18	-39.166	-31.619
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	-947.363	-1.088.089
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)			
Diğer Faaliyet Gelirleri	20	164.620	145.036
Diğer Faaliyet Giderleri (-)			
FAALİYET KARI/ZARARI		-821.909	2.090.912
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			
Finansal Gelirler	21	86.678	415.325
Finansal Giderler (-)	22	-26.419	-1.490.347
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-761.650	1.015.890
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	23		
- Dönem Vergi Gelir/Gideri			
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri			
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-761.650	1.015.890

EK – 2

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU													Tablo Tarihi: 30.09.10			
													(Bin TL)			
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	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 USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kirası	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Stüsü
Arsalar ve Araçlar	Van merkezinde, Şerifîye Mahallesi, Kınalı Merkezinde, 24 Parça, 1475 Ada, 16 no.lu parsel 16.611,65 m2 yurtdışında arsaya yaklaşık 20.000 m2'lik kiralanabilir arsaya sahip olan alışveriş merkezi ve 4"ü şehir oteli yapılması planlanmaktadır.							32.060,00	21%							
Van Projesi Arsanı (1)	Van merkezinde, Şerifîye Mahallesi, Kınalı Merkezinde, 24 Parça, 1475 Ada, 16 no.lu parsel 16.611,65 m2 yurtdışında arsaya yaklaşık 20.000 m2'lik kiralanabilir arsaya sahip olan alışveriş merkezi ve 4"ü şehir oteli yapılması planlanmaktadır.	20.06.08	4.190,81	07.02.08	4.662,50	28.01.2010	4.570,00	4.570,00	3%							
Sumarpark Projesi içerisindeki Komut, Otel, Hartaneye ait arsalar (2)	6624 ada, 1 no.lu parsel "Komut Alanı", 6625 ada 1 no.lu parsel "Hartana", 6627 ada 1 no.lu parsel "Turizm Alanı" olarak inşaat planında görülmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 320 ünitelik Komut/Oteli, 12.000 m2' lik hartana kompleksi, 180 odalı şehir oteli yapılması planlanmaktadır.	06.10.06	24.981,82	01.10.2007 (3)	34.929,36	14.01.2010 (4)	27.490,00	27.490,00	18%							
Binalar								0,00	0%							
Diğer Gayrimenkuller					0		0,00	0%								
...					0		0,00	0%								
Gayrimenkul Projeleri								112.299,96	74%							
Sumarpark AVM (5)	Düzenli merkezde, yaklaşık 33.500 m2 kiralanabilir arsaya ait, kapalı otoparklı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Şubat ayı sonunda başlamış olan inşaat devam etmektedir.	06.10.06	22.890,62	01.10.2007 (3)	32.862,90	14.01.2010	161.260,00	112.299,96	74%							
Gayrimenkul Dayalı Haklar								2.795,00	2%							
6 Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihinde kadar)	Galata Çarşı İskelesi Sok. No: 10, Karaköy 6. Vakıfhan - Tüm Bina	13.09.07	2.500	22.08.07	3.815,00	28.01.2010	2.795,00	2.795,00	2%	1.602	28.01.2010	15.500	27.712		Ada Tiyatro İçecek A.Ş.	01.07.2010 9 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								147.154,96	97%							
İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkullere ilişkin her türlü işlemler	14.03.07	4.022,18					4.022,18	3%							
İŞTİRAKLER TOPLAMI								4.022,18	3%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktar	Büyük Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı							
Hisse Senedi								0,00	0%							
AKBNK	TL	26.10.06	8,73	1,02			8,86	0	0%							
ANSGR	TL	28.11.06	1,99	0,43			1,22	0	0%							
Tahvil ve Bonolar								0	0%							
...								0	0%							
Yatırım Fonları								0	0%							
Vadeli / Vademin Dörtte Tercih								0	0%							
...								0	0%							
Vadeli TL Mevduat								0	0%							
...								0	0%							
Ters Repo								0	0%							
...								0	0%							
Borsa Para Piyasası								0	0%							
...								0	0%							
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%							
...								0	0%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0,00	0%							
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								151.177,15	100%							
HAZIR DEĞERLER								83,46								
ALACAKLAR								10.881,87								
DİĞER AKTİFLER								1.407,78								
BORÇLAR								64.631,32								
NET AKTİF DEĞER								98.918,94								
PAY SAYISI								96.000,00								
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								1,03								
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKE SON SEANS AĞIRLIKLI 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 BŞK.VK.- 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