



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15.325.04.01 - 176 1877
Konu : Sermaye artırımına ilişkin belgeler hk.

17/2/2011

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rıhtım Cad. No:51 Kat:3 34425
Karaköy/İSTANBUL

- İlgi:** (a) 03.11.2010 tarihli yazınız
(b) 24.01.2011 tarih ve 86-928 sayılı yazımız.
(c) 15.02.2011 tarihli yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınıza konu, Kurulumuzun 2009/18 sayılı Haftalık Bülten'i ile kamuya duyurulan, "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerekltirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" çerçevesinde, Şirketinizin çıkarılmış sermayesinin 96.000.000 TL'den, 60.100.000 TL'ye azaltılması ve eş zamanlı olarak 89.000.000 TL'ye çıkarılması işlemlerine izin verilmesi talebiniz Kurulumuzun 20.01.2011 tarih ve 3/75 sayılı toplantısında olumlu karşılanmış; söz konusu toplantıda alınan kararlar Şirketinize ilgi (b) yazımızla iletilmiştir.

Bu defa, ilgi (c)'de kayıtlı yazınız ile sermaye azaltımına ilişkin genel kurul evrakları Kurulumuza iletilerek Şirketinizin 250.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, sermaye azaltımı sonucu ulaşılan 60.100.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere yeniden 89.000.000 TL'ye artırılacak olması nedeniyle ihraç ve halka arz edeceği toplam 29.000.000 TL nominal değerli paylarının Kurulumuz kaydına alınmasına ilişkin kayda alma belgesi talep edilmekte ve artırıma ilişkin izahname ve sirküler Kurulumuz onayına sunulmaktadır.

Yapılan incelemede, sermaye azaltım işlemlerinin usulüne uygun olarak sonuçlandırılmış olduğu anlaşılmış olup bu aşamada, sermaye artırım işlemlerinin tamamlanabilmesi için gerekli belgeler ilişktedir.

Bu çerçevede, Kurul kaydına alınan Şirketiniz paylarının halka arz işlemi ile ilgili olarak, Şirketinizce,

- a) İzahnamenin, kayıt belgesi tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde Şirketinizin bulunduğu yer Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde (TTSG) ilan ettirilmesi,
- b) Yeni pay alma sirkülerinin ilanı ve yeni pay alma haklarının kullanılmasıyla ilgili işlemlerin Seri:I, No:40 sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına

- ilişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18. ve 24. maddelerindeki süreler ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmesi,
- c) Tanıtım ve reklam amaçlı ilanlar yapılması planlanıyorsa, bunların Tebliğ'in 26. maddesi çerçevesinde yapılması,
 - d) Halka açıklanan konularda değişiklikler olması durumunda ise Tebliğ'in 25. maddesi çerçevesinde hareket edilmesi,
 - e) Şirketiniz ortaklarından Global Yatırım Holding A.Ş.'nin vermiş olduğu taahhüdün yerine getirilmesinin gerekli olması durumunda; taahhütnamede yer aldığı üzere, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan hisselerin halka arz süresinin bitiminden itibaren satın alınması hususunda Tebliğ'in 22. maddesinde yer alan süre ve esaslara uyulması,
 - f) Satış sonuçlarına ilişkin olarak Kurulumuza yapılacak bildirimlerde Tebliğ'in 29. maddesinde yer alan süre ve esaslar çerçevesinde hareket edilmesi,
 - g) Sermaye azaltım ve eş zamanlı artırım işlemlerinin Kurulumuz düzenlemeleri çerçevesinde yürütülerek MKK ve İMKB nezdindeki gerekli işlemlerin tamamlanması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

- Ek:
- 1. Kayda Alma Belgesi
 - 2. İzahname
 - 3. Yeni pay alma sirküleri
 - 4. Tasarruf sahipleri sirküleri

Sermaye Piyasası Kurulu

ANONİM ORTAKLIKLARIN SERMAYE ARTIRIMI DOLAYISIYLA İHRAÇ EDECEKLERİ PAYLARIN KAYDA ALINMASINA İLİŞKİN BELGE

Numarası
640.78/75

Tarihi
17.02.2011

Bu belge ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 250.000.000,- (İkiyüzellimilyon) TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 60.100.000,- (Altmışmilyonyüzbin) TL olan çıkarılmış sermayesinin 89.100.000,- (Seksendokuzmilyonyüzbin) TL'ye artırılması nedeniyle, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılması suretiyle halka arz edilecek olan 29.000.000,- (Yirmidokuzmilyon) TL nominal değerli paylar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.



Bekir Sıtkı ŞAFAK
Kurul Başkan Yardımcısı

Ortaklığın:

Bağlı Olduğu T. Sicil Memurluğu : İstanbul
Sicil No : 230556

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 96.000.000 TL'den, 60.100.000 TL'ye azaltılması ve eş anlı olarak bedelli artırım yapılarak 89.100.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 29.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ~~17.02~~ 17/02/2011 tarih ve GYO.78/75 sayı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Global Menkul Değerler A.Ş.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Global Menkul Değerler A.Ş. bu izahnamenin tamamından, izahname içerisinde yer alan finansal bilgilerin kaynağı olan 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009 ve 30.06.2010 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin finansal raporlardan Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. sorumludur.

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır" "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri

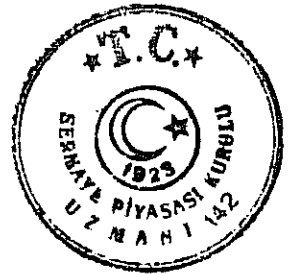


PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

I. BORSA GÖRÜŞÜ: Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: Yoktur.

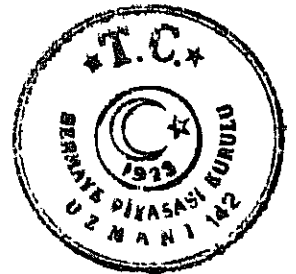


[Signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	
2. RİSK FAKTÖRLERİ	
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI	
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI	
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	
18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	
20. EKLER	



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanımlar
Ortaklık/Şirket	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TTK	Türk Ticaret Kanunu
SPK veya Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
AVM	Alışveriş Merkezi
TL	Türk Lirası
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
IMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

a) Ortaklık Hakkında Bilgiler

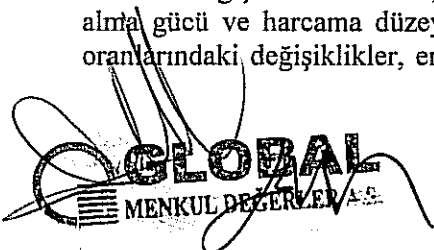
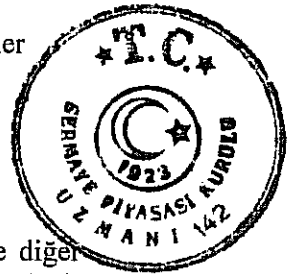
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (Eski ünvanı Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve sonrasında Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ("Şirket") 2499 sayılı SPK ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı TTSG'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere SPK'na başvurmuş ve SPK'nun 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 06 Eylül 2006 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere faaliyet konusu ve ünvanını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 6639 sayılı TTSG 'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK 'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular doğrultusunda gayrimenkul portföyü oluşturmak ve portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirketin hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, % 100 'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

b) Risk Faktörleri

Faaliyetimiz Türkiye'de ticari, konut, karma-kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ibarettir. Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve kontrolümüz dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti,



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırım

çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskan yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, tahmin edilenden daha fazla harcama yapmamıza veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edemememiz veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştiremememiz neticesinde beklenenden daha az gelir elde etmemize neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerimizin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Neticede, faaliyetimiz, faaliyetlerimizin sonuçları, hisselerimizin fiyatı ve hissedarlarımıza dağıtımda bulunma kabiliyetimiz olumsuz bir şekilde etkilenebilir. Kredi, likidite, kur ve faiz riskine ilişkin bilgiler denetlenmiş finansal tabloların ilgili dipnotunda sunulmuştur. Şirketin payları İMKB’de işlem görmekte olup piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden kaynaklanabilecek risk bulunmaktadır.

c) Ortaklığın Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu üyeleri ve üst yöneticileri ile ilgili bilgiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Ayşegül BENSEL	Yön.KurBşk.	Yönetici (İşletmeci)
Serdar KIRMAZ	Yön.KurBşk.Vk.	İşletmeci
Mehmet KUTMAN	Yön.Kur.Üyesi	Yönetici
F.Özer ERENMAN	Yön.Kur.Üyesi	Mimar
Haluk Refet İŞİTMAN	Yön.Kur.Üyesi	Yönetici
Şahin UÇAR	Denetçi	Mali Müşavir
Can Kartaç	Genel Md. Yrd.	Yönetici

d) İhraca İlişkin Özet Veriler ve Halka Arz Takvimi

07.12.2010 tarih ve 123 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirketimizin 2009 yılı mali tablolarında yer alan 6.900.000-TL tutarında dönem ve geçmiş yıl zararları dahil olmak üzere toplam 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak bilanço açığını aşan 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımına izin verilmesi ve artırılan sermaye tutarını temsil eden hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması amacıyla SPK’ya başvurulmuştur.

Arttırılan 29.000.000.- TL sermaye mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak karşılanacaktır.

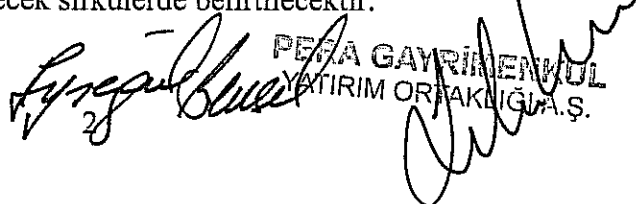
Payların satış fiyatı;

a) Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı 1 TL’ dir.

b) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların satışında 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı, nominal değerden aşağı olmamak kaydıyla İMKB’de oluşacak fiyattır.

Payların satış süresi;

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, yeni pay alma hak kullanım ve kalan payların satış tarihleri ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.



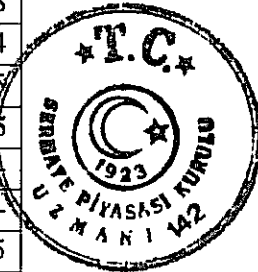
e) Seçilmiş Finansal bilgiler, finansal tablolara ilişkin özet veriler ve bunlara ilişkin önemli değişiklikler

Seçilmiş finansal veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

(TL)	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Dönen Varlıklar	11,602,933	6,357,515	27,801,773	2,067,990
Duran Varlıklar	129,319,775	117,583,070	103,721,541	86,050,650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	61,160,000	61,160,000	59,763,000	78,000,000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	62,510,578	50,653,440	38,087,586	1,938,830
Maddi Duran Varlıklar	34,591	50,858	83,391	115,924
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2,092,425	2,196,591	2,265,383	2,473,715
Şerefiye	3,522,181	3,522,181	3,522,181	3,522,181
TOPLAM VARLIKLAR	140,922,708	123,940,585	131,523,314	88,118,640
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48,800,332	31,062,767	41,257,934	15,278,252
Uzun Vadeli Yükümlülükler	73,093	66,885	9,267	76,104
Özkaynaklar	92,049,283	92,810,933	90,256,113	72,764,284
Net Dönem Karı/(Zararı)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
Azınlık Payları	-	-	-	18,340
Brüt Kar	-	4,065,584	-	-
FAALİYET KAR/(ZARARI)	(821,909)	2,853,670	(5,765,661)	3,778,686
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	(0,0001)	0,000266	(0,00105)	0,0009

Pera GYO'nun 31/12/2009 tarihi itibarıyla finansman yapısı ve borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	31,062,767
Garantili	18,264,188
Teminatlı	6,119,904
Garantisiz/Teminatsız	6,678,675
Uzun Vadeli Yükümlülükler	66,885
Garantili	---
Teminatlı	---
Garantisiz/Teminatsız	66,885
Özkaynaklar	92,810,933
Ödenmiş Sermaye	96,000,000



Şeyma Bülent
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yasal Yedekler	1,187,526
Diğer Yedekler	(4,376,593)
TOPLAM	123,940,585
Net Borçluluk Durumu	Tutar(TL)
A.Nakit	10
B.Nakit Benzerleri	661,312
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	10
D.Likidite (A+B+C)	661,332
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	6,119,904
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H.Diğer Finansal Borçlar	-
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar(F+G+H)	6,119,904
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	5,458,572
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	---
L.Tahviller	--
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	5,458,572

f) Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

İhraç için yapılan giderler sonrası, 28.884.400,-TL nakit girişi olacağı tahmin edilmektedir. Nakit girişler şirketin devam eden gayrimenkul projelerinde özkaynak katkısı olarak kullanılacaktır.

g) Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler

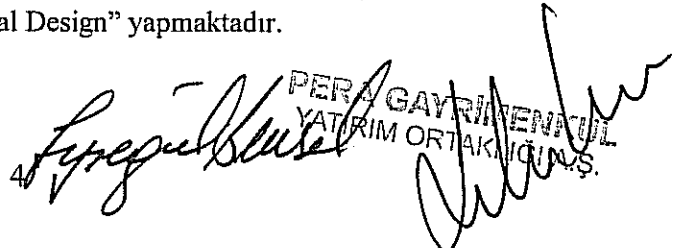
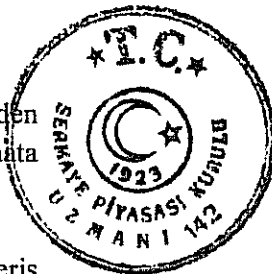
Van Projesi Arsası:

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. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera' nın arsa üzerinde bulunan %25 hissesi 24.12.2010 tarihinde 4,570,000 TL bedelle Global Yatırım Holding A.Ş'ne devredilmiştir.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

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

Proje; 644 ünitelik Konut/Daire ve 33.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımını dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept International Design" yapmaktadır.



Sümerpark projesi kapsamında bulunan konut arsası; Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer Mahallesi M22a.22b.2a/2d-M22a.22b.1b/1c pafta, 6224 ada, 34,421 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL değer tespit edilmiştir.

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

Sümerpark AVM:

Sümerpark Projesi kapsamındaki alışveriş merkezi inşaatının geçici kabulü 31.12.2010 tarihinde yapılmış olup geçici kabul eksikliklerinin tamamlanması çalışmaları sürmektedir. 07.02.2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. Proje tamamlandıktan sonra, proje alanın bulunduğu yerde, konut projeleri üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM projesinde, 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. Tekzen, Electroworld ve C&A diğer ana kiracıları oluşturmaktadır. Diğer yandan AVM' deki kiralama hizmetleri için AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. yürütmekte olup, kiracı adayları ile görüşmeler son hızla devam etmektedir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 165.150.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi rapor tarihine kadar proje ile ilgili 124,077,085 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (31.490.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (92.587.085 TL - 20.12.2010 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

6. Vakıf Han Binası:

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankuş 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. Ada Yiyecek İçecek ve Tic. A.Ş. ile tüm binayı kapsayan 15.07.2010 tarihli bir kira sözleşmesi akdedilmiştir.

Şirket İştirakleri:



5

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Maya Turizm 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 yayımlanarak 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 imkanları 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.

h) Personel ile ilgili bilgiler

15 Şubat 2011 itibarıyla şirketimizde 11 kişi çalışmaktadır.

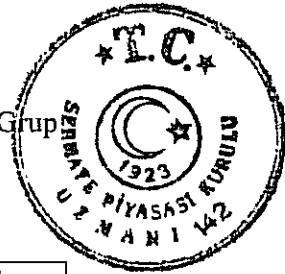
i) Ortaklık yapısı ve ilişkili taraflar ile ilgili bilgiler

Ortağın	Sermaye Payı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	12/02/2011	
	(TL)	(%)
Global Yatırım Holding A.Ş.	32.069.704	33.40
Ayşegül BENSEL	135.000	0.14
Diğer(Halka Açık)	63.795.296	66.46
TOPLAM	96.000.000	100

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

j) İhraca ve borsada işlem görmeye ilişkin bilgiler

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
-----------	----------------------	-------------------------------	------------	--------------------------------



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YOKTUR	Hamiline	0,01	2,900,000,000	29,000,000
		TOPLAM	2,900,000,000	29,000,000

k) Ek bilgiler (sermaye tutarı, ana sözleşmenin önemli hükümleri, incelemeye açık belgeler)

Şirketin Ana Sözleşmesi'nin 8.maddesi aşağıdaki gibidir:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sisteminde olup, kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000- TL (iki yüz elli milyon Türk Lirası) dır.

Bu sermaye her biri 1 Kr (Bir Kuruş) nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2008-2012 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2012 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2012 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi, sermaye azaltımı işlemi sonucunda tamamı ödenmiş 60.100.000,- TL'dir.

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

2.1.1 Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Riskler

Faaliyetimiz Türkiye'de ticari, konut, karma-kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ibarettir. Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve kontrolümüz dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskan yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, tahmin edilenden daha fazla harcama yapmamıza veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edemememiz veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştiremememiz neticesinde beklenenden daha az gelir elde etmemize neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerimizin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir. Neticede, faaliyetlerimiz, faaliyetlerimizin sonuçları, hisselerimizin fiyatı ve hissedarlarımıza dağıtımda bulunma kabiliyetimiz olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

2.1.2 Alışveriş merkezleri ve diğer ticari gayrimenkul projeleriyle ilgili



Ana faaliyetimiz, Türkiye’de alışveriş merkezi projeleri geliştirilmesi ve bu alışveriş merkezlerinin mülkiyetidir. Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansımızı ve gayrimenkullerimizin değerini etkileyebilecek riskleri içermektedir. Bu risk faktörleri arasında şunlar yer almaktadır:

- Türkiye’nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarında meydana gelen değişiklikler,
- Arsa fiyatlarındaki artış,
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektördeki genel eğilimler,
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerimizin kabul görmemesi,
- Hükümetin politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması,
- Bütçelenen maliyetin aşılması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması,
- Projelerimizle ilgili izin ve onayların alınması,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük olması,
- Kiraların beklenenden düşük olması,
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- Perakende kiracılardan elde edilen gelirlerde genel bir azalma olması,
- Birden fazla önemli sabit kiracının iflas etmesi veya aciz haline düşmesi,
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kamu kurumlarının kanun, kural ve yönetmelikleri, ve
- Geliştirme projelerimize zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek, deprem gibi doğal afetler.

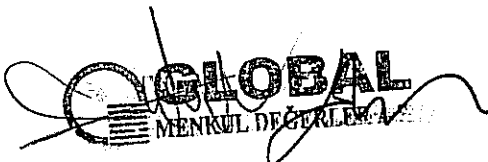
Gelirimizin büyük bir kısmını alışveriş merkezi projelerinin geliştirilmesi ve bunlar üzerindeki mülkiyetimizden elde etmekteyiz ve yukarıda belirtilen genel faktörlerden bir ya da daha fazlasında meydana gelebilecek olumsuz bir değişiklik, faaliyetimizi, faaliyetlerimizin sonuçlarını ve mali durumumuzu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

2.1.3 Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığından olumsuz bir şekilde etkilenebiliriz.

Gayrimenkul yatırımları, özellikle de alışveriş merkezi ve büyük ölçekli karma kullanım amaçlı projeler gibi ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyümüzün yapısında çeşitlilik elde etme, veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyümüzün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetimizi kısıtlayabilir.

2.1.4 Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olduğumuz, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması devam eden projelerimizi tamamlama ya da ileride yeni projeler geliştirme kabiliyetimizi olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetlerimiz, belediyenin kapsamlı imar, inşaat, iskan ve çevre düzenlemelerine ve ulusal çevre düzenlemelerine tabidir. Proje inşaatının başlamasından, projenin tamamlanmasına kadar geçen süre genellikle 24 ay olup bir projeden gelir elde etmeye başlamadan önce, arazinin satın alınması, gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir. Devam eden projelerimiz ya da gelecekteki geliştirme projelerimizle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede adımıza düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez.



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca, farklı belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi faaliyetlerimizi, faaliyetlerimizin sonuçlarını ve mali durumumuzu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarımızda değişiklik yapmak zorunda kalma riskimiz bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için ilave maliyetlere maruz kalmamıza yol açabilir ve bu durum da faaliyetimizi, faaliyetlerimizin sonuçlarını ve mali durumumuzu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Gerekli izinlerin, olurların veya onayların alınmasında gecikme olması ya da söz konusu izin, olur veya onayların alınmaması, ya da daha önce verilen izin, olur ya da onayların geri alınması, devam eden projelerimizi ya da gelecekteki geliştirme projelerimizi tahmini süreler içerisinde tamamlama kabiliyetimizi etkileyebilir ya da hiç tamamlayamamamıza yol açabilir ve bu durum da faaliyetlerimizin sonuçlarını ve mali durumumuzu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

2.1.5 Teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalabiliriz.

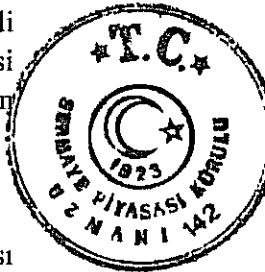
İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğumu düşündüğümüz poliçe özellikleri ve teminat limitleri dahilinde varlıklarımızı ve çalışanlarımızı kapsayan sigorta poliçeleri satın almayı planlamaktayız. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, yangın nedeniyle kira kaybı, makinenin bozulması, sel, hırsızlık, işveren mali sorumluluğu, terör olayları ve üçüncü şahıs sorumlulukları yer almaktadır. Bununla birlikte, genellikle teminat kapsamına girmeyen ve sigortalanamaz nitelikte olmamaları ya da ekonomik açıdan sigortalanamamaları nedeniyle sadece kısmi olarak teminat kapsamına alınan bazı risk türleri de (örneğin savaşta uğranan kayıplar) bulunmaktadır. Teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırdığımız sermayenin tamamını ya da bir kısmını veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen geliri kaybedebiliriz. Böyle bir kayıp, faaliyetimizi, faaliyetimizin sonuçlarını ve mali durumumuzu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

2.1.6 Finansal Riskler

Şirketimiz faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansımız üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Kredi, likidite, kur ve faiz riskine ilişkin bilgiler denetlenmiş finansal tablolarımız ilgili dipnotunda sunulmuştur.

2.2. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

Ortaklık hisselerinin değeri Ortaklığın kontrolü dışında gelişebilecek olan, sermaye piyasası beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki aykırılıklar, analistlerce yapılan kar tahminlerindeki değişiklikler, diğer sektörlerdeki yatırım olanaklarının daha karlı olacağına ilişkin ön görüşler, genel ekonomik durum, Ortaklığın tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşayabilir.



2.2.1 Temettü ile İlgili Riskler:

Ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir. Kar dağıtımı yapılırken, TTK ve SPK'nun ilgili hükümlerine uygun davranılır. Prensip olarak; SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" dan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır, SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleşir.

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

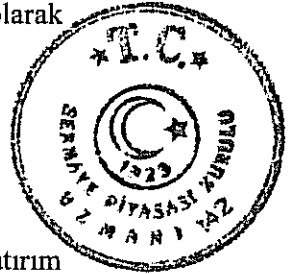
3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi	: Rıhtım Cad. No 51 Karaköy-İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Rıhtım Cad. No 51 Karaköy-İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili	
Memurluğu	: İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	: 282974
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 21.01.1992
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır
Telefon ve Faks Numaraları	: 0212 243 44 50 0 212 243 8179
İnternet Adresi	: www.peragyo.com
Bilinen Ortak Sayısı	: Hisse senetlerinin borsada işlem görmesi nedeniyle ortak sayısı tam olarak bilinmemektedir.

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

Tarihçe:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (Eski ünvanı Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S ve sonrasında Pera Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.) ("Şirket") 2499 sayılı SPK 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 TTSG'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere SPK'na başvurmuş ve SPK'nun 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 06 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. logo and signature area.

Kurulu'nda onaylandığı üzere faaliyet konusu ve ünvanını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 6639 sayılı TTSG 'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK 'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular doğrultusunda gayrimenkul portföyü oluşturmak ve portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında S SPK nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirketin hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, % 100 'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Tam metni www.kap.gov.tr'de yer alan esas sözleşmeye ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmektedir.

3.3.1. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket sermayesinde imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas sözleşmenin 8.maddesi gereğince;

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranacaktır.

Şirket Anasözleşmesinde, payların devrini kısıtlayıcı başkaca herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

YOKTUR

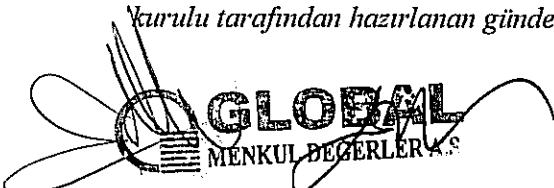
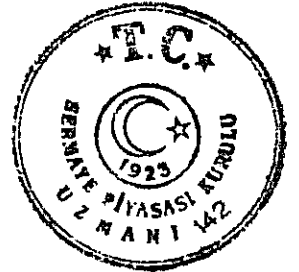
3.3.4. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirketin Ana Sözleşmesinin ilgili hükümleri aşağıdaki gibidir:

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 24. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
[Handwritten signatures]

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

TOPLANTI YERİ

MADDE 25 Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

MADDE 26. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 27. Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olumabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır.

Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

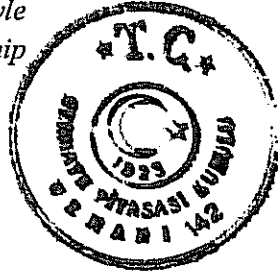
OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

MADDE 28. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

İLANLAR

MADDE 29. Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

YOKTUR

3.3.6. Sermayenin artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

YOKTUR

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri:

Esas sözleşmenin 12. ve devamı maddeleri gereğince; Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Esas Sözleşmenin 14.maddesi gereğince; Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim kurulu 3 kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

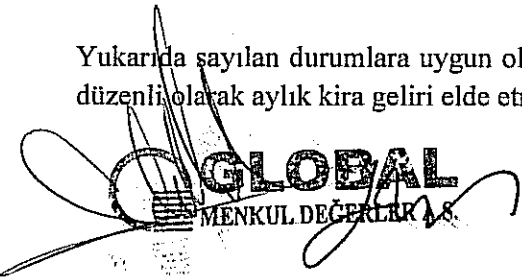
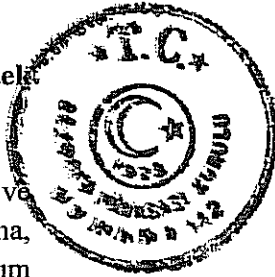
Esas sözleşmenin 20.maddesi gereğince; Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel kurul, görev süresi 1 yıl olmak üzere, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 denetçi seçer. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, SPK'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, portföy sınırlamaları, yapamayacağı işlemler v.b benzeri hususlarda GYO Tebliğ hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uyulur. Şirketin amacı ve faaliyet konusuna ilişkin esaslar şirketin Esas Sözleşmesi'nin 5.maddesinde yer almaktadır.

Yukarıda sayılan durumlara uygun olarak Şirket portföyünde bulunan ticari gayrimenkullerden düzenli olarak aylık kira geliri elde etmektedir.



Handwritten signature and stamp of the company, including the text 'PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' and 'Yönetim Kurulu Başkanı'.

Şirket Portföyü: 31.12.2010 itibariyle Şirket' in gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait Arsa:

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan bir projedir. Konut ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış ve inşaatı devam etmektedir. Söz konusu bileşen, "Sümerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 644 ünitelik Konut/Daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımını dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept – I Design" yapmaktadır.

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

Sümerpark projesi kapsamında bulunan konut arsası; Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer Mahallesi M22a.22b.2a/2d-M22a.22b.1b/1c pafta, 6224 ada, 34,421 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel olarak tapu bilgilerinde yer almaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL değer tespit edilmiştir.

6. Vakıf Han Binası:

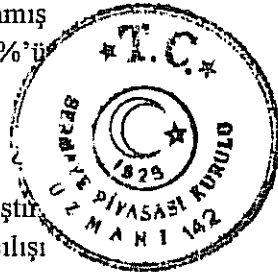
İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İşkelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde "restore et/ işlet/ devret" sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret 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.

2007 yılında yapılan yönetim kurulu toplantısında; 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 olarak Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den devralınmasına karar verilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir. Şubat 2011 itibariyle binanın 100%'ü doludur.

Sümerpark AVM:

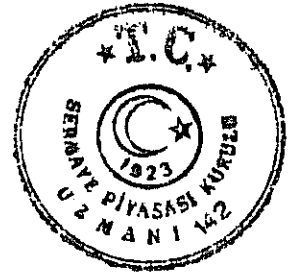
Sümerpark Projesi kapsamındaki AVM için 07.02.2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. AVM' nin geçici kabulü 31.12.2010 tarihinde yapılmış olup Mart 2011 tarihinde açılışı yapılacaktır.

Sümerpark Projesi tamamlandıktan sonra, proje alanın bulunduğu yerde, konut projesi üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-I Design Mimarlık tarafından tasarlanan AVM tamamlanmış olup; 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 bulunmaktadır. İş hacmi ve marka tanınırlığı açısından Ege bölgesindeki bir



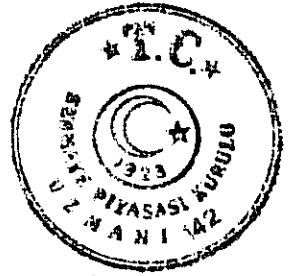
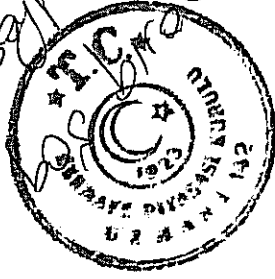
numaralı hipermarket işletmecisi olan Tesco Kipa ile ana kiracı olarak sözleşme imzalanmıştır. Tekzen, Electroworld ve C&A diğer ana kiracıları oluşturmaktadır Diğer yandan AVM' deki kiralama hizmetleri için AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. yürütmekte olup, kiracı adayları ile görüşmeler son hızla devam etmektedir. Şubat 2011 tarihi itibari ile toplam kiralanabilir alanın %78' inin kiralama sözleşmeleri imzalanmış durumdadır

Şirket'in 31.12.2010 tarihli portföy tablosuna aşağıda yer verilmiştir.



[Handwritten signature]
SERMAYE PİYASASI KURULU
YATIRIM ORTAKLIĞI

Be
obrok
3000 bilye
kilye.



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/12/10									
(Bn TL)									
Yeri ve Özellikleri	Alın Tarihi	Alın Maliyeti	Alın Elverişli Tutarı	Alın Elverişli Değeri	Elverişli Değeri	Portföy Değeri	Toplam Portföy Değeri	Kira Gelirleri (Yıllık USD)	Kira Gelirleri (Yıllık USD)
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projesi, Gayrimenkul Dayalı İhtisars									
Araçlar ve Araçlar						19,105.00	13%		
6624 ada, (nolu) parsel numar planında "Konus Alan" olarak gösterilen ve proje kapsamında yaklaşık 600 m2'lik Konut/Daire planlanmaktadır.	06/10/06	16,515.09	01.10.2007 (2)	23,709.86	13.12.2010 (1)	19,105.00	13%		
Hissedar						0.0	0%		
Diğer Gayrimenkuller						0.0	0%		
Gayrimenkul Projesi						0.0	0%		
Denizli merkezde, yaklaşık 33.500 m2 kira tahsisli alanı nit. kapalı ottoparklı AVML İnşaatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Satış 2010 sonuna planlanmıştır. Satış 2011 itibarıyla tamamlanması planlanmaktadır.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (2)	31,862.90	20.12.2010	165,150.00	92%		
Gayrimenkul Dayalı İhtisars						3,515.00	2%		
6. Vakıf Hissedarı Kullanım İhtisars (2019 tarihinde satış)	13/09/07	2,500	22.08/07	3,815.00	30.12.2010 (5)	3,515.00	2%	26,015	15/07/2010 9 yıl
6. Vakıf Hissedar - Tüm Hissedar								26,015	15/07/2010 9 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI						146,076.40	97%		
İŞTİRAKLER									
PAZARLAMA									
MAVA TURİZM LTD (6)	14/03/07	4,022.18				4,022.18	3%		
İŞTİRAKLER TOPLAMI						4,022.18	3%		
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARACI AİT									
Hisse Senedi						0.0	0%		
AKHİRC	26/10/06	8.73	1.02	8.70		0.0	0%		
ANİRC	26/10/06	1.99	0.33	1.37		0.0	0%		
Tahvil ve Bonolar						0.0	0%		
Yatırım Fonları						0.0	0%		
Vadeli / Vadeli Döviz Tutarları						0.0	0%		
Vadeli TL Mevduatı						0.0	0%		
Ters Repo						0.0	0%		
Diğer Para Piyasası Araçları						0.0	0%		
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları						0.0	0%		
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARACI AİT TOPLAMI						0.0	0%		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						150,098.59	100%		

GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Lyapunov

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1

19

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Türkiye’de Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış:

70 milyon aşan nüfusu ve yaklaşık 400 milyar USD’lık gayrisafi milli hasılası ile dünyanın en büyük ekonomilerinden birine sahip olan Türkiye, yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir.

İhtiyatlı makro ekonomik politikalar ve yapısal reformlar, son dört yılda makro ekonomik ortamın süratli ve güçlü bir şekilde iyileşmesine neden olmuştur. Ekonomik gelişmeler sonucu nominal ve reel faizler düşüş göstermiştir. Uygulanan sıkı mali politikalarla faizler 2001 yılındaki %90’ lar seviyesinden %20’ lere düşmüş, enflasyon rakamları ise tekli rakamlara inmiştir.

Türkiye Avrupa Ortadoğu ve Asya’ nın en önemli geçiş yoludur. Tarihte, kültür ve politikada merkez rolü oynamıştır. Türkiye endüstriyel altyapısı ve finansal pazarı ile gelişmekte olan bir pazardır. Avrupa Topluluğunun yaş ortalamasına göre (38) genç bir nüfusa sahiptir (27). Tarıma dayalı ekonomiden endüstriyel ve hizmet sektörüne geçiş nüfus artışı ile sonuçlanmıştır.

Avrupa’ da gayrimenkul getirilerinin düşük olması yatırımcıları tatmin etmemekte bu yüzden getirisi yüksek olan ülkelere yatırım yapmaktadırlar. Türkiye’deki ekonomik gelişmeye ve istikrara duyulmaya başlanan güven artması, Avrupa Birliği üyelik sürecinin devam etmesi, ekonomik, sosyal, hukuki ve politik reformlar yapılması, Irak savaşından sonra Ortadoğu’da istikrarlı ve büyük başka bir devlet olmaması ve bu bölgenin dünyanın ekonomik geleceği hakkında önemli bir söz hakkına sahip olması, Türkiye’ nin dünyadaki yeri ve öneminin artmasına neden olmuştur. Ayrıca uluslararası karşılaştırmalara göre Türkiye’nin hala ucuz bir ülke olması, petrol üreten ülkelerin yatırımcılarının Türkiye’ ye olan ilgisi ve özellikle İstanbul’un büyük bir kısmının kentsel dönüşüme konu olabileceği de gayrimenkul sektörünü cazip hale getirmektedir.

Avrupa Birliğine giriş büyümeyi düzenleyen diğer etkidir ve aynı zamanda yabancı yatırımcılara da güven sağlamaktadır.

Kent nüfusu artış beklentileri gayrimenkul pazarının büyümesini etkilemektedir. Bu baskı ve kısıtlı araziler satıcıların pazarını güçlendirmekte ve gelecekteki yatırım üzerindeki geri dönüşün artışı sağlamaktadır.

Gelişen ekonomi ve artan nüfusa bağlı olarak daha çok ofis, konut ve alışveriş merkezlerinin yapılmasına ihtiyaç doğacaktır. Mart 2007’de başlayan mortgage yasasının giriş süreci, gayrimenkul ve inşaat sektörünün, hali hazırda patlama göstermiş, itici gücü olacaktır.

Ekonomik büyüme devam etmiş, siyasi istikrar, artan kişi başı gelir ile ülkede güven ortamı sağlanmıştır. Türkiye’de ekonomik istikrar devam etmesine rağmen, yurtdışı piyasalarda özellikle 2008 yılı ikinci yarısı sonrası yaşanan gelişmeler Türkiye’de hissedilmeye başlanmıştır. ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, likitide sıkıntısı kaynaklı kriz Mart ayında ABD’nin en önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve domino etkisiyle kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır.



GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu süreç Türkiye açısından incelendiğinde; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye’de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3.çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Ekonomik durgunluk, talep daralması, kredi faizlerinin artması gayrimenkul piyasasının da krizi hissetmesine sebep olmuştur. Pek çok yatırımlar ertelenmiş, finansman kaynakları daralmış, sektör durgun bir döneme başlamıştır. Krizin etkileri 2008 yılı sonu itibariyle reel sektörde hissedilmeye başlamış, sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Tüm dünyada alınan ekonomik önlemler, özellikle 2009 yılı üçüncü çeyreği ile olumlu bir atmosfer yaratmıştır. Bu gelişmelere dayanarak gayrimenkul sektöründe ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’ye olan ilgisini devam edeceği, inşaat sektörünün toparlanması ile ekonominin de gelişeceği öngörülmektedir.

Şirket’in GYO Sektöründe Konumlandırılması:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ekim 2010 itibariyle 18 GYO içinde portföy büyüklüğü ile 10. sırada yer almakta olup, net aktif büyüklüğü ile sektörde 11.sırada yer almaktadır.

Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Portföy Değeri (TL)	Net Aktif Değeri (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1 AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	13,700,000	818,319,183	805,421,712	681,575,000
2 ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	10,650,794	262,441,907	254,560,015	190,862,228
3 ATA KULE GAYRİMENKUL Y.O.	84,000,000	193,095,092	194,961,485	119,280,000
4 DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL Y.O.	93,780,000	164,834,857	172,009,705	135,043,200
5 İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	10,000,000	39,681,091	21,647,667	18,500,000
6 EGS GAYRİMENKUL Y.O.	50,000,000	9,511,000	9,514,600	34,300,000
7 İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	450,000,000	1,311,380,298	1,271,264,336	778,500,000
8 MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	110,000,000	230,536,783	244,551,395	137,500,000
9 NÜROL GAYRİMENKUL Y.O.	10,000,000	59,093,320	59,047,892	57,100,000
10 ÖZDERİĞİ GAYRİMENKUL Y.O.	25,800,000	77,497,000	27,078,000	31,476,000
11 PERA GAYRİMENKUL Y.O.	96,000,000	151,177,150	98,918,940	58,560,000
12 REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	170,000,000	240,305,000	283,887,681	149,600,000
13 SAĞLAM GAYRİMENKUL Y.O.	56,000,000	124,778,014	73,519,149	50,960,000
14 SİNPAS GAYRİMENKUL Y.O.	400,000,000	1,650,008,047	1,192,156,623	973,532,000
15 TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	150,000,000	308,067,871	221,064,971	130,500,000
16 VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	20,800,000	104,225,773	105,019,320	72,592,000
17 Y & Y GAYRİMENKUL Y.O.	13,730,702	14,931,280	20,232,275	51,925,336
18 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	40,000,000	105,838,888	92,950,768	71,200,000

GYO Sektörü Hakkında Bilgi:

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında Borsada işlem görmeye başlamıştır.



[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GYO'ların Amaçları:

Getiri potansiyeli yüksek "Gayrimenkul" lere ve Gayrimenkule dayalı "proje" lere yatırım yaparak, Portföyündeki gayrimenkullerden "kira geliri" ve Gayrimenkul "alım satım" kazançları elde etmektir.

Sektöre Yönelik Beklentiler:

Türkiye sahip olduğu genç nüfusu, gelişmekte olan ekonomisi ve artan kişi başı gelir oranları ile pek çok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe yatırımların uzun vadede potansiyel getiriler sağlayacağı bir ülkedir. Gelişmiş ülkelerdeki GYO piyasası ilke karşılaştırıldığında, Türkiye'nin oldukça küçük kaldığı yabancı yatırımcıların ilgisini Türkiye'ye yöneltmektedir.

Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla, önümüzdeki yıllarda Türkiye'deki GYO sayısında ve GYO'ların portföy büyüklüklerinde artış olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde kurumsal kimlikleri ile planlı gayrimenkul yatırımlarını teşvik edecek GYO'lar ile hem sektördeki likidite, güvenlik, şeffaflık ve performans artacak hemde finansman problemi yaşayan gayrimenkul sektörüne kaynak yaratılacaktır.

Diğer yandan, önümüzdeki yıllarda gayrimenkul sektöründe yaşanması beklenen büyümenin de, GYO sektörü üzerinde olumlu yönde bir etkisinin olması beklenmektedir. Alışveriş Merkezi, Ofis, Turizm Tesisleri ve Hastane gibi belli alt sektörlerle yönelik GYO'ların kurulması ile de GYO sektörünün ciddi bir gelişmesi göstermesi beklenmektedir.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Ortaklığın net ciro tutarının son üç yıl itibariyle dağılımını gösteren tablo aşağıda verilmiştir. Ciro gelirin tamamı İstanbul'da yer alan gayrimenkulden elde edilmiştir.

TL	2009	2008	2007
6.Vakıf Han Binası (Kira geliri)	291.434	254.702	34.780.
Balıkesir arazisi *	4.065.584		
Toplam Net Ciro	4.357.018	254.702	34.780

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

3.4.4. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ortaklığın tamamlanmış önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Sümerpark Projesi kapsamındaki AVM için 07.02.2011 tarihinde iskan ruhsatı alınmıştır. AVM' nin geçici kabulü 31.12.2010 tarihinde yapılmış olup Mart 2011 tarihinde açılması yapılacaktır. Yatırımın finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.



[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.4.5. Ortaklık tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Proje	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Coğrafi Dağılımı	Finansman Şekli
Sumerpark Projesi	AVM	%100 *	Denizli, Merkez	Bank Asya Kredi
(Mart 2011'de açılacaktır)				

*Şubat 2011 tarihi itibarıyla

3.4.6. Ortaklıkla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi'ne göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları, kurumlar vergisinden müstesnadır.

3.4.7. Ortaklığın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ortaklığı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Şirketimiz 21.12.2010 tarihli ve 124 sayılı yönetim kurulu kararı ile; Şirketimizin malik bulunduğu Van ili, Merkez ilçesi, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 Parselde kain arsanın ¼ hissesinin 4.570.000,-TL bedelle Global Yatırım Holding devredilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. .

Sümerpark projesi kapsamında yapılacak olan konutların müşavirlik ve danışmanlık hizmetleri için Türsum firması ile 31/01/2011 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sümerpark AVM'nin temizlik ve güvenlik hizmetleri için 09-02-2011 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

3.4.8. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ortaklığın araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

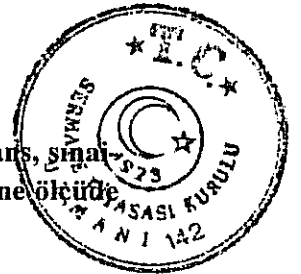
YOKTUR

3.4.9. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

YOKTUR

3.4.10. Ortaklığın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, ticari, mali vb. anlaşmalar ile ortaklığın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ilişkin özet bilgi:

Başvuru No	Koruma Tarihi	Marka	Marka Sahibi	Nice Sınıfla
<u>2010/66384</u>	18.10.2010	pera gayrimenkul yatırım ortaklığı şekil	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36 / 35 /
<u>2010/45212</u>	09.07.2010	pera gyo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36 / 37 /
<u>2011/05389</u>	24.01.2011	sümerpark alışveriş merkezi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	99 /



<u>2010/45204</u>	09.07.2010	sümerpark alışveriş merkezi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36 / 37 /
<u>2010/44737</u>	07.07.2010	sümerpark avm	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36 / 37 /
<u>2008/69561</u>	01.12.2008	sümerpark evleri şekil	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36 /
<u>2008/69560</u>	01.12.2008	sümerpark şekil	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	41 / 44 /

3.4.11. Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Varlıklara İlişkin Bilgiler							
Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralay an Kişi-Kurum	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Bina: 6.Vakıf Han	2005*	1.619	Beyoğlu, İstanbul	2.500.000	Restoran + Ofis	Ada Yiyecek İçecek ve Tic. A.Ş.	400.000
Bina: Sümerpark AVM	2007	47.709	Merkez-Denizli	22.890,620	AVM		(Mart 2011'de açılacaktır.
Arsalar: Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait	2007	148.957	Merkez-Denizli	16.515,085**	Konut	-	-

*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. 2007 yılında yapılan yönetim kurulu toplantısında; 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 olarak Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' den devralınmasına karar verilmiştir. Şirket tarafından Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır.

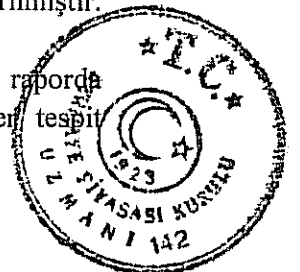
**Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL değer tespit edilmiştir.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla elde edinilen maddi varlık bulunmamaktadır.

3.4.12. Maddi varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç/gerçeğe uygun değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Taşınmazlara ilişkin değerleme raporları Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından hazırlanmış olup, EK 1'de yer almaktadır.

3.4.13. Maddi varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

30/06/2010 ve 31/12/2009 tarihleri itibariyle;							
İpotek/ Teminat (İ/T)	İpotek ise Derecesi	Kime Verildiği	Ne İçin Verildiği	İpotek Tescil Tarihi	Fek Edileceği Tarih	Döviz Cinsi	Tutarı
İ (Denizli)	1	Asya Katılım Bankası AS	Kredi Teminatı	12.05.2010	-----	TL	100.000.000
İ (Denizli)	2	Asya Katılım Bankası AS	Kredi Teminatı	12.05.2010	-----	TL	50.000.000
İ (Van)	1	Asya Katılım Bankası AS	Kredi Teminatı	20.06.2008	-----	TL	22.000.000*
TOPLAM					-----		172.000.000

*Söz konusu arsanın ¼ ü Şirket'e, kalan ¾'ü Global Yatırım Holding A.Ş.'ye ait olup, İpotek 22.000.000. - TL üzerinden arsanın tümü üzerine tesis edilmiştir.

3.4.14. Ortaklığın maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

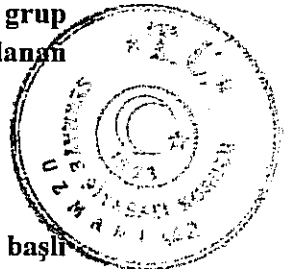
Şirketin üretim faaliyetinde bulunmaması sebebiyle doğrudan çevreye zarar veren bir faaliyet içinde değildir, dolayısıyla Şirketin maddi varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili herhangi bir husus bulunmamaktadır. Ayrıca Şirketin maddi varlıklarında bulunan tüm gayrimenkullere ilişkin gerekli imar ve iskan izinleri alınmıştır.

3.4.15. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle, ortaklığın veya grup şirketlerinden herhangi birinin taraf olduğu, olağan ticari faaliyetler nedeniyle imzalanan sözleşmeler hariç olmak üzere, ortaklığın ilgili olduğu önemli sözleşmelerin özeti:

YOKTUR

3.4.16. Son üç yıl, ilgili ara dönem ve son durum itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

			2007	2008	2009	30/06/2010	Son Durum 15/02/2011
Dönem	başı	toplam	10	10	8	8	9



Lysegül Çelebi

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

personel					
İdari personel (sendikası)	10	10	8	8	11
İdari personel (sendikalı)	0	0	0	0	0
Diğer Personel (sendikalı)	0	0	0	0	0
Diğer Personel (sendikası)	0	0	0	0	0
Dönem sonu toplam personel	9	9	8	8	11
İdari personel (sendikası)	9	9	8	8	11
İdari personel (sendikalı)	0	0	0	0	0
Diğer Personel (sendikalı)	0	0	0	0	0
Diğer Personel (sendikası)	0	0	0	0	0

3.4.17. Personelin ortaklığa fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

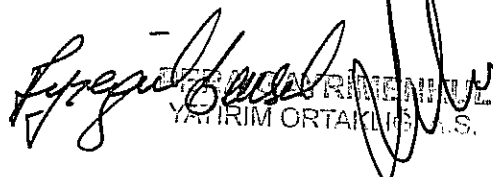
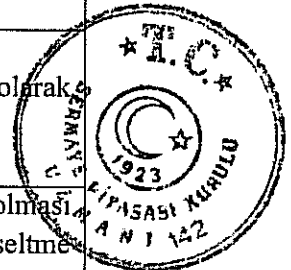
YOKTUR

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgi:

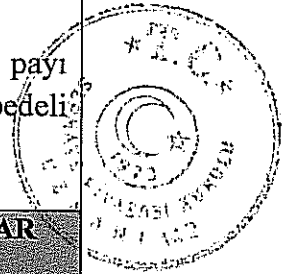
YOKTUR

3.4.19. Ortaklığın ve grubun son hesap dönemi ve son durum itibariyle finansal durumunu ya da faaliyetlerini önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek uyumsuzluklar ile bunların niteliği hakkında özet bilgi:

NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
1	Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi	Osman CANBERİ	Şirket	2009/108 E.
Konu:	Davacının komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili olarak açtığı, 36.000-TL tazminat talepli dava.			
Son durum:	Dava fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 36,000 TL üzerinden açılmış olması sebebiyle, Davacı'nın davasını ıslah ederek tazminat talebinin miktarını yükseltme hakkı bulunmaktadır. Dava devam etmekte olup, Ata Makine Ltd. Şti. ile imzalanan 20.07.2009 tarihli			



	sözleşme gereği, dava sonucunda Pera GYO'nun herhangi bir meblağ ödeme ihtimaline karşın, Pera GYO, Ata Makine'den 200.000 USD bedelli senet alınmıştır. 17.09.2010 tarihinde söz konusu arazi üzerinde bilirkişi incelemesi yapılmıştır. 03.12.2010 tarihli oturumda dosyanın bilirkişiden dönüşünün beklenmesine karar verilmiş ve duruşma 18.02.2011 tarihine ertelenmiştir.			
NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
2	Denizli İdare Mahkemesi	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Denizli Şubesi	Denizli Belediye Başkanlığı Şirket (Müdahil olarak)	2007/824
Konu:	Şirketimiz'e ait olan ve Denizli'de halen inşaatı devam eden Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin de üzerinde inşa edildiği arsalar ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 tarihli, 54 karar no.lu plan değişikliğine dair kararının iptali talebi			
Son durum:	Davada, Denizli İdare Mahkemesi tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Onama kararına karşı davacı tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuştur.			
NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
3	Van 1. İdare Mahkemesi	Cevdet ALTINDAĞ Zeki YILDIZ Halit HANAY	Van Belediye Başkanlığı Pera GYO A.Ş. (Müdahil Olarak)	2008/946 E.
Konu:	Van Belediye Meclisinin 09.01.2008 tarih ve 013 sayılı kararı ile mülkiyeti o dönem Van Belediyesine 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 talebidir.			
Son durum:	Davacıların Yürütmeyi Durdurma talebi 29.05.2008 tarihinde reddedilmiştir. Müvekkil Şirket dava konusu taşınmazın maliki olması sebebiyle, dava sonucunda verilecek karardan doğrudan etkileneyeceği için, Müvekkil Şirket adına ilgili Mahkeme nezdinde "Davaya Müdahale" talebinde bulunulmuştur. Davaya müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme 30.06.2010 tarihli kararı ile imar planının iptaline karar vermiştir. Karar Şirketimiz tarafından Danıştay nezdinde temyiz edilmiştir. Söz konusu dava konusu olan taşınmazın Müvekkil Şirket'e ait olan ¼ payı 24.12.2010 tarihinde Van Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 4.570.000,00 TL bedelli ile Global Yatırım Holding A.Ş.'ne devredilmiştir.			
NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
4	İstanbul 7. Vergi Mahkemesi	Şirket	Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü	2010/461 E.



Konu	Müvekkil Personeli için ödenen maaşlara fazladan ve haksız yere tahakkuk ettirilen gelir vergisi stopajının terkin ve faizi ile birlikte iadesi talepli davadır. Dava'nın mali boyutu 5,000.- TL'dir.
Son Durum	Dava dilekçesine karşı Vergi Dairesi tarafından dosyaya beyanda bulunulmuş olup, davaya konu edilen talep ile ilgili Anayasa Mahkemesi tarafından verilen iptal kararının geriye yürütmesinin mümkün olmaması iddiasıyla davanın reddi talep edilmiştir. Dava ile ilgili yargılama devam etmektedir.

NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
5	Van 1. İdare Mahkemesi	Cevdet ALTINDAĞ Zeki YILDIZ Halit HANAY	Van Belediye Başkanlığı Şirket (Müdahil Olarak)	2008/945 E.

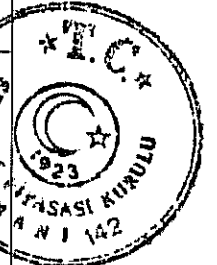
Konu:	Mülkiyeti Van Belediyesine ait Van ili, Şerefiye Mahallesi, Kınalık Sokak Mevkii, 8 Pafta, 1475 Ada, 16 Parselde bulunan arsanın satışına ilişkin Müvekkil Şirket ile Global Yatırım Holding A.Ş.'nin ortak girişim olarak kazandığı ihalenin iptali talebiyle açılmış davadır.
--------------	---

Son durum:	Davacılar tarafından açılmış bulunan davanın Müvekkilimiz Şirketi ilgilendirmesi, nedeniyle müdahale talebinde bulunulmuştur. Söz konusu "Müdahale" talebi Mahkeme tarafından değerlendirme aşamasında olup, Şirketimiz'in müdahale talebine ilişkin olarak herhangi bir karar tarafımıza tebliğ edilmemiştir. 01.12.2010 tarihinde Van Adliyesinde yapılan incelemelerde, söz konusu davanın kabulü ile dava konusu ihalenin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu dava konusu olan taşınmazın Müvekkil Şirket'e ait olan ¼ payı 24.12.2010 tarihinde Van Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 4.570.000,00 TL bedeli ile Global Yatırım Holding A.Ş'ne devredilmiştir.
-------------------	--

NO	MAHKEME	DAVACI	DAVALI	ESAS/KARAR NO
6	İstanbul 4. Vergi Mahkemesi	Pera GYO A.Ş	Maliye Bakanlığı	2008/3040-3043 E.

Konu:	Banka muameleleri vergisi ve vergi zıyai cezası
--------------	---

Son durum:	Şirket'in bir "menkul kıymetler yatırım ortaklığı" olarak faaliyette bulunduğu Ocak 2003-Eylül 2006 döneminde gerçekleştirdiği hisse senedi ve repo işlemleri dolayısıyla BSMV mükellefi olduğu savıyla Gelir İdaresi Başkanlığı bu dönemde her bir ay için muhtelif tutarlarda vergi ve ceza tarh ettirmiştir. Her bir yıl için ayrı olmak üzere söz konusu Vergi/Ceza İhbarnamelerinin iptali amacıyla 03.09.2008 tarihinde İstanbul 4. Vergi Mahkemesi nezdinde 2008/3040-3043 E. sayılı dosyalar ile iptal davaları açılmıştır. Davalar Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır. Davalı Vergi Dairesinin kararları temyiz etmesi üzerine, Danıştay tarafından
-------------------	--



25.05.2010 tarihinde bozma kararı verilmiş olup, dosyalar İstanbul Vergi Mahkemesine geri gönderilmesine karar verilmiştir. Danıştay kararına karşı Şirket vekilleri tarafından karar düzeltme istemiyle Danıştaya başvurulmuştur.

3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Ortaklığın son üç yıl içinde diğer şirketlerin payları ve borçlanma araçlarına yaptığı finansal yatırım bulunmamaktadır. Bunu dışında dönemsel olarak elde tutulan likidite GYO tebliği esasları uyarınca kamu borçlanma kağıtları, repo ve mevduat gibi piyasa araçlarıyla değerlendirilmektedir.

Ortaklığın portföyünde yer alan para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgilere www.kap.gov.tr'sw yayımlanan 3 aylık portföy tablolarında yer verilmektedir.

3.5. Eğilim Bilgileri

3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket'in gayrimenkul portföyüne sahip olup gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Şirket'in portföyünde yer alan Sumerpark AVM Mart 2011 tarihinde hizmete açılacaktır. Açılacağı tarihte kiralanmışlık oranı % 80'in üzerinde olması, AVM'nin 2011 yılı sonuna kadar doluluk oranı % 100 seviyesine yaklaşması beklenmektedir. AVM'nin doluluk oranını arttırmaya yönelik olarak pazarlama faaliyetleri sürdürülmektedir.

6. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılmakta ve 2011 yılı itibarıyla binanın %100'ü doludur.

Portföyde yer alan gayrimenkullerin dışında çeşitli yatırım alternatifleri de değerlendirilmektedir. Halen Türkiye çapında ihtiyaç bulunan bölgelerde AVM, otel ve konut projeleri incelenmektedir.

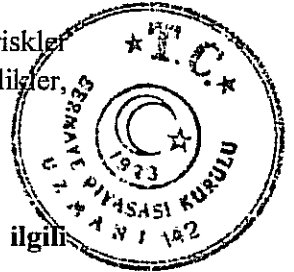
3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahname 2.1 maddesinde belirtilen Şirket'e ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler dışında cari hesap yılı içinde beklentileri önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Duran varlıklardaki artışın ana nedeni Denizli'deki Sumerpark AVM inşaatı ile ilgili giderlerden kaynaklanmaktadır.

(TL)	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Dönen Varlıklar	11,602,933	6,357,515	27,801,773	2,067,990
Duran Varlıklar	129,319,775	117,583,070	103,721,541	86,050,650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	61,160,000	61,160,000	59,763,000	78,000,000



(TL)	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	62,510,578	50,653,440	38,087,586	1,938,830
Maddi Duran Varlıklar	34,591	50,858	83,391	115,924
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2,092,425	2,196,591	2,265,383	2,473,715
Şerefiye	3,522,181	3,522,181	3,522,181	3,522,181
TOPLAM VARLIKLAR	140,922,708	123,940,585	131,523,314	88,118,640
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48,800,332	31,062,767	41,257,934	15,278,252
Uzun Vadeli Yükümlülükler	73,093	66,885	9,267	76,104
Özkaynaklar	92,049,283	92,810,933	90,256,113	72,764,284
Net Dönem Karı/(Zararı)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
Azınlık Payları	-	-	-	18,340
Brüt Kar	-	4,065,584	-	-
FAALİYET KAR/(ZARARI)	(821,909)	2,853,670	(5,765,661)	3,778,686
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(761,650)	2,554,820	(10,110,743)	4,240,369
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	(0,0001)	0,000266	(0,00105)	0,0009

5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

- 5.1 Kayıtlı Sermaye Tavanı : 250.000.000.-TL
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi : 60.100.000.- TL*

*Şirket'in 15.02.2011 tarihli genel kurul toplantısında dışarıdan sermaye artırımına karar verilmesiyle 2009 yılı mali tablolarında yer alan 6.900.000.-TL tutarında dönem ve geçmiş yıllar zararları dahil olmak üzere toplam 35.900.000.-TL tutarında sermaye azaltımına karar verilmesi sonucu oluşan sermayesi

- 5.2 Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Ortağın	Sermaye Payı					
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	03/09/2009		10/06/2010		30/06/2010	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Global Yatırım Holding	24.021.169	25.02	26.019.704	27.11	24.419.704	25.44
Diğer(Halka Açık)	71.978.831	74.98	69.980.296	72.89	71.580.296	74.56

- 5.3 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri: YOKTUR

- 5.4 Ortaklığın yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek

GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

için alınan tedbirler:

Global Yatırım Holding A.Ş., Şirket'in sermayesi payı 24.419.704 TL tutarında ve %25.44 oranı ile hakim hissedarıdır. Şirket ortaklarının yönetim hâkimiyetinden doğan gücünü kötüye kullanılmasını engellemek üzere Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde yer alan tedbirler; 12. maddeye göre;

Yönetim kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

- ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,

- danışmanlık hizmeti alınan şirket,

- işletmecî şirketler,

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar,

- ortaklığın iştirakleri

arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

5.5 Sermayeyi temsil eden paylara ilişkin bilgi:

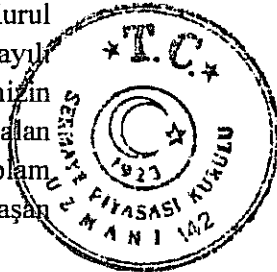
Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Pay Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
YOKTUR			0,01	96.000.000	100
			TOPLAM	96.000.000	100

5.6 Ortaklığın paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağı ortaklıklarının sahip oldukları ortaklık paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri: YOKTUR

5.7 Ortaklığın yönetim hakimiyetinde değışikliğe yol açabilecek anlaşmalar hakkında bilgi: YOKTUR

5.8 Son üç yıl içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değışikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirketimiz Yönetim Kurulunun aldığı 22.04.2010 tarihli ve 112 sayılı karar uyarınca sermaye artırımına izin verilmesi ve artırılacak sermayeyi temsil eden payların Kurul kaydına alınması başvurmuzun, SPK'nın 23.07.2010 tarihli ve 21/638 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca uygun bulunması üzerine, işbu defa, Şirketimizin Kurulunuz düzenlemelerine göre hazırlanmış 2009 yılı mali tablolarında yer alan 6.900.000,-TL tutarında dönem ve geçmiş yıl zararları dahil olmak üzere toplam 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak bilanço açığını aşan 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımını yapılmasına karar verilmiştir.

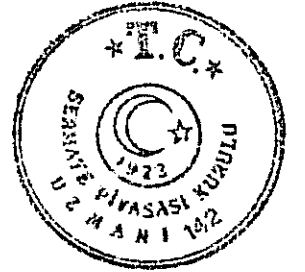


5.9 Son 3 yılda sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi: YOKTUR

5.10 Ortaklığın son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay

ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların sayısı ve niteliklerine ve tahsisli satış yapılan gerçek ve/veya tüzel kişilere ilişkin açıklamalar: YOKTUR

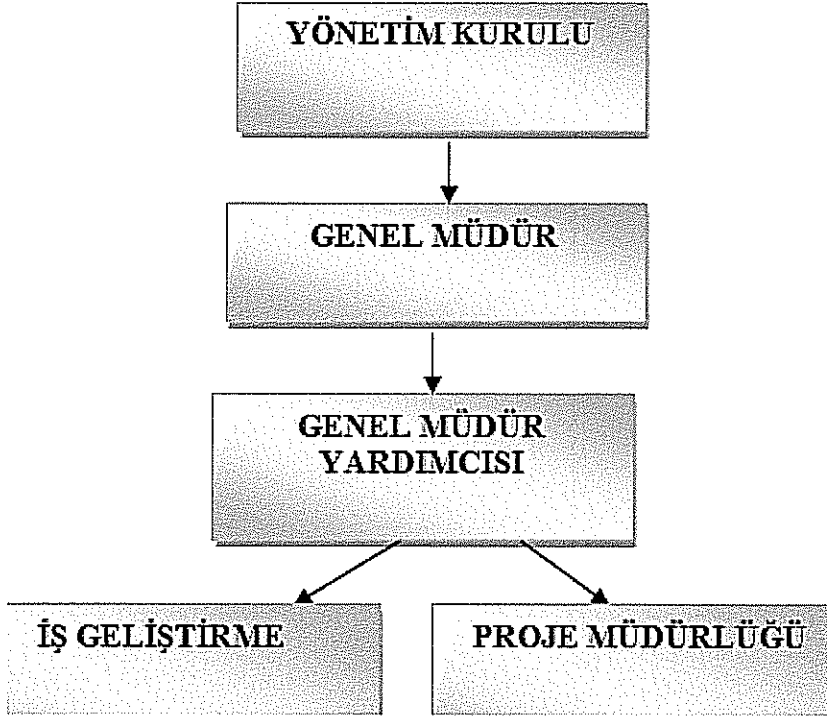
- 5.11 Varantlı sermaye piyasası araçları, oydan yoksun paylar, hisse senedine dönüştürülebilir tahvil, hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi: YOKTUR
- 5.12 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi: YOKTUR
- 5.13 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. payların sayısı ve niteliği hakkında bilgi: YOKTUR
- 5.14 Ortaklığın aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi: YOKTUR
- 5.15 Borsada işlem görmesi amaçlanan sermaye piyasası araçlarıyla eş zamanlı olarak,
- Söz konusu araçlarla aynı grupta yer alanların tahsisli satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- Söz konusu araçların başka bir grubunun tahsisli satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi: YOKTUR
- 5.16 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ortaklık halihazırda halka açık bir ortaklık ise;
- Ortaklığın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri,
- Söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi: YOKTUR



PERA ZAYIRI MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

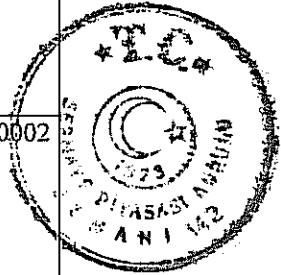
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER

6.1 Ortaklığın genel organizasyon şeması:



6.2 Ortaklığın yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
					(TL)	(%)
Ayşegül BENSEL	Yön.Kur.Bşk.	Yönetici (İşletmeci)	Rıhtım Cd. No 51 Karaköy	Yön.Kur.Bşk.	Global Yatırım Holding A.Ş.'yi temsilen	-
Serdar KIRMAZ	Yön.Kur.Bşk. Vk.	İşletmeci	Rıhtım Cd. No 51 Karaköy	Yön.Kur.Bşk. Vk. Genel Md.	Global Yatırım Holding A.Ş.'yi temsilen	-
Mehmet KUTMAN	Yön.Kur.Üyesi	Yönetici	Rıhtım Cd. No 51 Karaköy		Global Yatırım Holding A.Ş.'yi temsilen	-
F.Özer ERENMAN	Yön.Kur.Üyesi	Mimar	Meclisi Mebusan Cad. No 24 Fındıklı-İstanbul	Yön.Kur.Üye	10	0,00002



Haluk Refet İŞİTMAN	Yön.Kur.Üyesi	Yönetici	Baltalımanı caddesi, Hisar Palas 31/14 Rumeli Hisarı, Sarıyer, İstanbul	Yön.Kur.Üye	-	-
------------------------	---------------	----------	--	-------------	---	---

6.3 Yönetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:
YOKTUR

6.4 Önemli olması durumunda yönetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Mehmet KUTMAN	Yön.Kur.Başkanlığı-Global Yatırım Holding A.Ş.
Ayşegül BENSEL	Yön.Kur.Üyeliği- Global Yatırım Holding A.Ş.
Serdar KIRMAZ	Yön.Kur.Üyeliği- Global Yatırım Holding A.Ş.
F.Özer ERENMAN	Mimar-Serbest
H.Refet İŞİTMAN	Yönetim Kurulu Başkanlığı - TGM Taşıt Güvenlik Merkezi Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

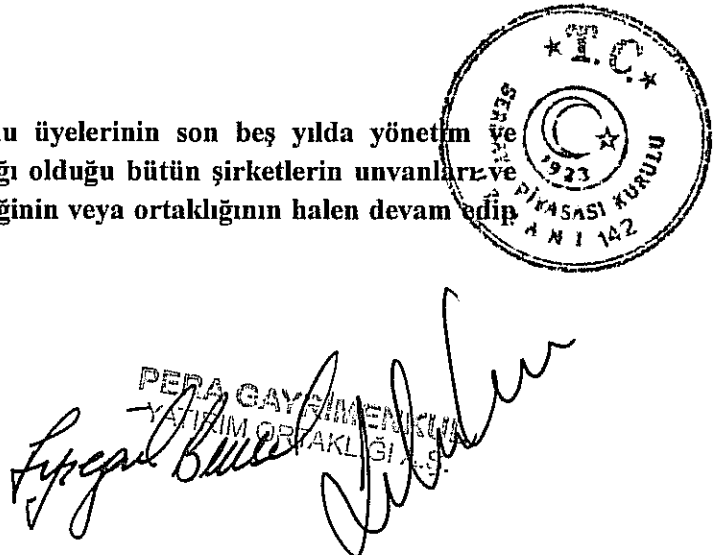
6.5 Ortaklığın denetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik
					(TL) (%)
Şahin UÇAR	Denetçi	Mali Müşavir	Çiftkurt Apt. No: 368/28 Şişli	Denetçi	-- --

6.6 Denetim kurulu üyelerinin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:
YOKTUR

6.7 Önemli olması durumunda denetim kurulu üyelerinin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

YOKTUR



6.8 Yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı
						(TL) (%)
Ayşegül Bensel	Genel Md.	Yönetici	Rıhtım Cd. No 51 Karaköy	Yön.Kur.Bşk.	Yön.Kur.Üyeliği	135.000 0.14
Can Kartaç	Genel Md. Yrd.	Yönetici	Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy			-

6.9 Önemli olması durumunda yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Ayşegül BENSEL	Yön.Kur.Üyeliği- Global Yatırım Holding A.Ş.

6.10 Yönetimde söz sahibi olan personelin ortaklık paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi: YOKTUR

6.11 Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
Ayşegül Bensel	Yönetim Kurulu Başkanı	Üniversite	Yönetici	

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü Ayşegül Bensel; Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. Buna ilaveten, Florida Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1993-1998 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Araştırma Bölümü Direktörü olarak, 1999-2003 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak, 2003-2007 tarihleri arasında Global Hayat Sigorta Anonim Şirketi'nde Finans ve Mali İşler Grup Başkanı olarak, 2007 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak ve 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



PERA GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ayşegül Bensel

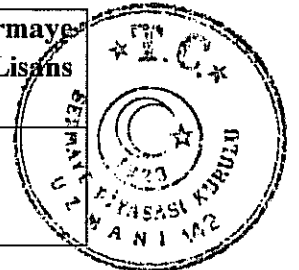
Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
Serdar Kırmaz	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili – Genel Müdür	Üniversite	Yönetici	

Pera GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serdar Kırmaz; Ortadoğu Teknik Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. 1988-1997 tarihleri arasında Coopers&Lybrand (PWC) Şirketinde Sorumlu Ortak olarak, 1997-1999 tarihleri arasında Finart Danışmanlık Şirketinde Şirket Sahibi olarak, 199-2005 tarihleri arasında STFA Holding’de Mali İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Üyesi olarak, 2005-2007 tarihleri arasında Global Yatırım Holding’de Finans Direktörü olarak, 2007-2010 tarihleri arasında Doğan Şirketler Grubu Holding’de Finans ve Mali İşler Grup Başkanı olarak, 2010 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirketi’nde ve Pera GYO’da Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır..

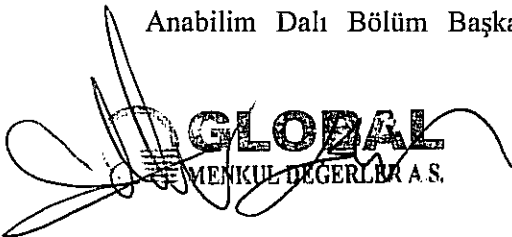
Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Üniversite	Yönetici	

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Kutman; Boğaziçi Üniversitesi’den mezun olmuştur.Buna ilaveten, University of Texas’ta yüksek lisansını tamamlamış, Southern Methodist University’de doktorasını tamamlamıştır.1982-1984 tarihleri arasında Philip Busch and Associates (Texas-USA)Şirketinde Başkan Yardımcı olarak, 1984-1987 tarihleri arasında Dallas Sexton Inc. (Texas, USA) Şirketinde Başkan Yardımcısı olarak,1987-1988tarihleri arasında North Carolina National Bank’daBaşkan Yardımcısı olarak, 1988-1989 tarihleri arasında Net Holding Anonim Şirketi’nde Proje Müdürü olarak, 1990-2004 tarihleri arasında Global Menkul Değerler Anonim Şirketi’nde Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 2004 tarihinden bu yana Global Yatırım Holding Anonim Şirket’inde ve Pera GYO’da Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
F. Özer Erenman	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Üniversite	Mimar	



Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi F. Özer Erenman; Güzel Sanatlar Akademisi Mimarlık bölümünden mezun olmuştur. 1967-1998 tarihleri arasında Mimar Sinan Üniversitesi’nde Anabilim Dalı Bölüm Başkanı olarak, 1998-2007 tarihleri arasında Mimar Sinan



[Handwritten signatures and stamps]
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Üniversitesi'nde Rektör Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana Pera GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
Haluk Refet Işıtman	Yönetim Kurulu Üyesi	Üniversite	Yönetici	

Pera GYO Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Refet Işıtman; University of Wisconsin'den mezun olmuştur. 1986-1989 tarihleri arasında Sümerbank Holding'de İhracat Müdürü olarak, 1990-1996 tarihleri arasında Alfa Tema'da Ortak- Genel Müdür olarak, 1996-1998 tarihleri arasında Metemteks Şirketi'nde Dış Ticaret Müdürü olarak, 1998-2008 tarihleri arasında Berman Dış Ticaret Şirketi'nde Ortak olarak çalışmıştır. 2008 tarihinden bu yana TGM Taşıt Güvenlik Merkezi Şirketi'nde Ortak- Genel Müdür ve 2010 tarihinden bu yana PERA GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi/Ünvanı	Öğrenim Durumu	Mesleği	Varsa Sermaye Piyasası Lisans Türü
Can Kartaç	Genel Müdür Yardımcısı	Üniversite	Yönetici	

Pera GYO Genel Müdür Yardımcısı Can Kartaç; İstanbul Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. 1996-2004 tarihleri arasında Gima Taş'da Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2006-2008 tarihleri arasında Electroworld'de Satış Direktörü olarak çalışmıştır. 2009 tarihinden bu yana PERA GYO'da Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

6.12 Ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ortaklığın kurucularına ilişkin bilgi: YOKTUR

6.13 Ortaklığın mevcut yönetim, denetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Kutman ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ayşegül Bensel kardeşir.

6.14 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personel hakkında yüz kızartıcı suçlardan dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığı hakkında bilgi: YOKTUR

6.15 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyesi veya yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi: YOKTUR

6.16 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
[Handwritten signature]

sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi: YOKTUR

6.17 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve denetim organlarındaki üyeliklerine veya ortaklıktaki yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi: YOKTUR

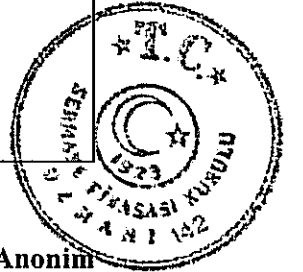
6.18 - Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ortaklık son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ortaklığa karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi: YOKTUR

- Bu kişilerin yönetim veya denetim kurullarında veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi: YOKTUR

- Bu kişilere belirli bir süre ortaklığın sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi: YOKTUR

6.19 Ortaklığın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
					(TL)	(%)
F. Özer Erenman	Yönetim Kurulu Üyesi	Mimar	Meclisi Mebusan Cad. No 24 Fındıklı- İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Haluk Refet İşıtman	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Baltalimanı Cad. Hisar Palas 31/14 Rumeli Hisarı, Sarıyer İstanbul	YOKTUR	--	--



6.20 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca kurulması zorunlu olan ortaklığın pay sahipleri ile ilişkiler birimi yöneticisi hakkında bilgi: EDA ERGENE

6.21 Seri:IV, No:41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” uyarınca ortaklığın sermaye

piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü: EDA ERGENE

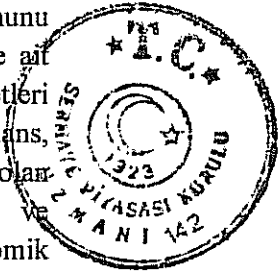
- 6.22 Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline;
- Ortaklık ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmet için ödenen ve sağlanan şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler de dahil olmak üzere her türlü ücret ve faydaların tutarı ve türü: 227.945 TL
 - Emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri faydaları ödeyebilmek için ortaklık veya bağlı ortaklıklarının ödediği veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar: Üst düzey yönetime ait 46.951 TL'lik kıdem tazminatı karşılığı ayrılmıştır.
- 6.23 Son hesap dönemi itibariyle ortaklık ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim ve denetim kurulu üyelerine ve yönetici personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi: YOKTUR
- 6.24 Ortaklığın kurumsal yönetim ilkelerine uygun hareket edip etmediğine dair açıklama, kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu ve kurumsal yönetim ilkelerine uyulmuyorsa bunun nedenine ilişkin gerekçeli açıklama:

Uluslararası platformda Türkiye'yi ve Türk Gayrimenkul Yatırım Sektörünü en iyi şekilde tanıtmayı, güvenilirliği ve şeffaflığı ilke edinmiş Şirket'imizin 31.12.2009 faaliyet dönemine ilişkin SPK benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Ek 3'de sunulmaktadır.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

- 7.1 Ortaklığın dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ortaklıkta olan ilişkileri ve ortaklığın grup içindeki yeri:

1990 yılında Global Menkul Değerler A.Ş. adı ile kurulan Şirket, 1 Ekim 2004 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne tescil, 6 Ekim 2004 tarihinde ise ilan edilmek suretiyle ticaret ünvanını ve faaliyet alanını değiştirerek, mevcut tüzel kişiliğini Global Yatırım Holding A.Ş. ("Şirket") olarak bir holding şeklinde yeniden yapılandırılmıştır. Bu çerçevede 2 Ekim 2004 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak kısmi bölünme suretiyle hisselerin %99,99 Şirket'e ait Global Menkul Değerler A.Ş. adında yeni bir şirket kurularak tüm aracılık faaliyetleri bu yeni şirkete devredilmiştir. Global Yatırım Holding'in fiili faaliyet konusu, finans, enerji, altyapı ve ulaştırma işletmeciliği alanında kurulmuş veya kurulacak olan şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman ve organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ekonomik dalgalanmalara karşı yatırım güvenirliğini arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmaktır.



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2

Unvanı, merkezi, iştirak ve oy hakkı oran ve tutarları gibi bilgiler dahil olmak üzere ortaklığın doğrudan ya da dolaylı tüm bağlı ortaklıklarının dökümü:

Maya Turizm Ltd. Şti.

Adres: Ertuğrul Kumcuoğlu Sk. No 1 Girne

Şirket	Sermaye	30 Haziran 2010 (%)
Maya Turizm Limited	1.000.000 TL	50

Maya Turizm Ltd. Şti.

Adres: Ertuğrul Kumcuoğlu Sk. No 1 Girne

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 Şirket 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 yıldızlı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır.

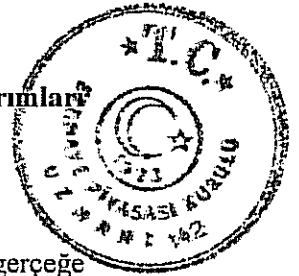
Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restaurantlar, barlar bulunmaktadır.

7.3

Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ortaklığın finansal yatırımları hakkında bilgi:

30 Haziran 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:

(Milyon TL)	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
Hisse senetleri	9	10
Toplam	9	10



8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Grup'un, 30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, ilgili taraflarla olan alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009
<i>İlişkili taraflardan alacaklar:</i>		
Maya	520.281	399.371
Diğer	177	177
Toplam	520.458	399.548

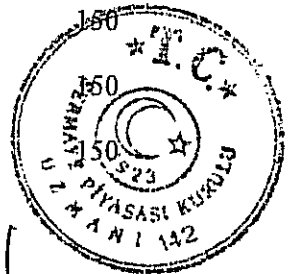
İlişkili taraflara borçlar:

Global Yatırım Holding A.Ş.	32.925.403	3.180.223
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	13.796	5.480
Global Menkul Değerler A.Ş.	3.912	-
Ges Enerji A.Ş.	-	18.264.188
Diğer	11.464	11.464
Toplam	32.954.574	21.461.355

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Grup'un 30 Haziran tarihlerinde sona eren altı aylık ve üç aylık ara hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2010 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 6 aylık dönem	30 Haziran 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
<i>Diğer giderler</i>				
Global Yatırım Holding A.Ş.	--	--	841	841
<i>Faiz gideri</i>				
Global Yatırım Holding A.Ş. (**)	1.499.770	1.217.299	38.887	38.887
GES Enerji AŞ (*)	730.568	--	--	--
<i>Kira giderleri</i>				
Global Yatırım Holding A.Ş.	11.558	6.298	--	--
<i>Kira geliri</i>				
Güney Maden İşletmeciliği A.Ş.	300	150	300	150
Kuzey Maden İşletmeciliği A.Ş.	300	150	300	150
Doğu Maden İşletmeciliği A.Ş.	300	150	300	150



(*) GES Enerji A.Ş.'ye yapılmış olan 730.568 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

(**) Global Yatırım Holding A.Ş.'ye yapılmış olan 1.499.770 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

30 Haziran 2010 tarihinde sona eren yıla ait üst yönetime yapılan ödemelerin toplam tutarı 227.945 TL (30 Haziran 2009: 230.924 TL)'dir.

9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

9.1 Yetkili organ kararları:

07.12.2010 tarih ve 123 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirketimizin 2009 yılı mali tablolarında yer alan 6.900.000-TL tutarında dönem ve geçmiş yıl zararları dahil olmak üzere toplam 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak bilanço açığını aşan 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımına izin verilmesi ve artırılan sermaye tutarını temsil eden hisse senetlerinin Kurul kaydına alınması amacıyla SPK'ya başvurulmuştur.

9.2 Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
YOKTUR	Hamiline	0,01	2,900,000,000	29,000,000
		TOPLAM	2,900,000,000	29,000,000

9.3. Paylarını satacak olan ortak/ortaklar hakkında bilgi: YOKTUR

9.4 a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: YOKTUR

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: YOKTUR

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: YOKTUR

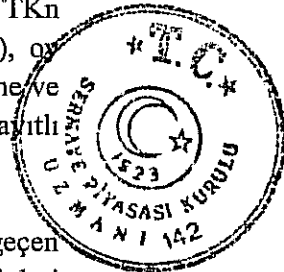
i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı: YOKTUR.

9.5 Satışı yapılacak payların yatırımcılara sağladığı haklar:

Kârdan pay alma hakkı (SPKn md.15), tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md. 455), bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn md. 15), yeni pay alma hakkı (TTK md. 394, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12), genel kurula katılma hakkı (TTKn md. 360), genel kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTKn md. 375, md. 369), oy hakkı (TTK md.373,374), bilgi alma hakkı (SPKn md. 16, TTK md. 362), inceleme ve denetleme hakkı (TTK md. 363), iptal davası açma hakkı (TTK md. 381-384, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 12).

Diğer taraftan, TTK md. 341, 348, 356, 359, 366, 367 ve 376. maddelerinde geçen "azınlık hakları", ödenmiş sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri tarafından kullanılır (SPK md. 11).

9.6 Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Feyyaz Güllü

a) **Hak kazanılan tarih:** İhraç edilen paylar; sermaye artırımının tescil edildiği/yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı hesap dönemi itibariyle temettüe hak kazanır, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2011 yılının karından temettü hakkı elde eder. Ancak payların satış süresi içinde yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı hesap dönemi sona ererse, hesap döneminin son gününü takip eden tarihten sonra satılan paylar 2010 yılının kârından temettü alabilecektir./ Mevcut payların satışında halka arza katılarak pay alan yatırımcılar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 2010 yılının karından temettü hakkı elde eder.

b) **Zamanaşımı:** Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

c) **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** YOKTUR

d) **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:**

Kar payı hesaplanırken SPK'nın Seri:IV No:27 "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ"ine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar ve dağıtımına ilişkin olarak aldığı kararlara uyulacaktır.

9.7

a) **Bu artırımda ihraç edilecek paylara ilişkin zorunlu çağrı, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:**

İsteğe bağlı olarak yapılan kısmi çağrı, blok veya münferit alımlar ya da diğer herhangi bir yöntemle, tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber, doğrudan veya dolaylı olarak bir ortaklığın yönetim kontrolünü sağlayan paylarını iktisap edenler, diğer ortaklara ait payları da satın almak üzere çağrıda bulunmak zorunda olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak çağrıya ilişkin esaslar Kurul'un Seri:IV, No:44 sayılı Çağrı Yoluyla Ortaklık Paylarının Toplanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nde düzenlenmiştir.

b) **Son yıl hesap dönemi ve cari hesap yılı içinde yapılan çağrı yoluyla ortaklığın paylarını toplama teklifleri, bu tekliflerle ilgili fiyat veya değiştirme şartları ve bu tekliflerin sonucu hakkında bilgi:** YOKTUR

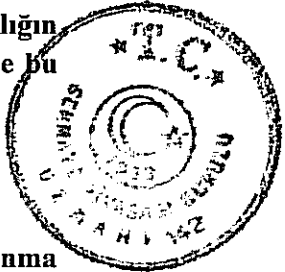
9.8

Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) **Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:** YOKTUR

b) **Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı tutar ve sayısı:** YOKTUR

c) **Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı**



Lyneşul
PERA GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

alınıp alınmadığı: YOKTUR

d) Yeni pay alma haklarının kullanım süresi: 15 gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

e) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ortakların çıkarılmış sermayede sahip oldukları mevcut pay tutarının % 48.25'i oranında yeni pay alma hakları vardır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi : Garanti Bankası, Karaköy Şubesi IBAN TR 21 0006 2000 4000 0006 2960 68

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Başvuru Şekli:

a) Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız (e) bendinde belirtilen yere/yerlere başvurarak sahip oldukları hisse senetlerinin 11 Nolu yeni pay alma kuponlarını (sahip oldukları hisse senetlerini) ibraz edeceklerdir. Ortaklarımızın sahip oldukları hisse senetleri Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izlenmeye başlandığından, ortaklarımızın halen ellerinde bulunan hisse senetlerini teslim etmeleri durumunda, teslim alınan, bu hisse senetlerinin Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izleneceğine ilişkin Şirketimiz tarafından bir tutanak verilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanacak ortaklarımız Şirketle de mutabık kalınan yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan TR 21 0006 2000 4000 0006 2960 68 IBAN numaralı hesaba yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklar ve ödemeye ilişkin makbuzun bir örneğini Şirket'e tevdi edeceklerdir.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, önceden yapılmış işlemler iptal edilecektir.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, ilgili kuponu yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler.

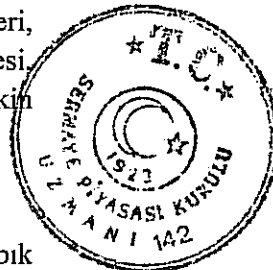
Bundan sonra yapılacak pay ihraçlarında fiziki olarak basılmış hisse senedi verilmeyecektir.

31 Aralık 2007 tarihine kadar teslim edilmeyen hisse senetlerine bağlı mali haklar, bu tarihten sonra MKK'da kayden izlenecek ve yönetime ilişkin haklar da MKK tarafından kullanılacaktır. Hak sahiplerinin 31 Aralık 2007 tarihinden sonra hisse senetlerini ilgili düzenlemelerdeki esaslara göre teslim etmeleri halinde, MKK'da kayden izlenmekte olan mali hakları hesaplarına aktarılacaktır.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen kaydileştirilmemiş hisse senetleri, borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

b) Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız Şirketle de mutabık kalınan yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan TR 21 0006 2000



[Handwritten signature]
PİRA GAYRİMENKUL
TATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4000 0006 2960 68 IBAN numaralı hesaba yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklar ve ödemeye ilişkin makbuzun bir örneğini Şirket'e tevdi edeceklerdir.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, önceden yapılmış işlemler iptal edilecektir.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

Dağıtım yeri ve zamanı: Tüm ortaklarımızın sahip oldukları paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir

h) Yeni pay alma sirkülerinin ilan edileceği yerler: HÜRSES, DÜNYA, ŞİRKET İNTERNET SİTESİ (www.peragvo.com)

Şirket ortaklarından Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global"), 20.12.2010 tarih ve 749 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile; Şirket tarafından sermaye azaltımı ile eş zamanlı yapılacak sermaye artırımına katılımının yeterli olmaması halinde, hedeflenen sermaye artırımı tutarına ulaşana kadar kalan payların Global tarafından satın alınacağına, Global tarafından satın alınacak hisseleri ve Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden hislerinden halen mülkiyetinde bulunanları, Şirket'in sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilecek hisselerinin SPK kaydına alındığı tarihten itibaren 6 ay süreyle İMKB'de satmayacaklarını ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceklerine dair taahhütnamenin Global adına imzalanarak SPK'ya sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

9.9 Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı: Şirketin ana hissedarı Global Yatırım Holding A.Ş.'nin 20.12.2010 tarihli ve 749 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 96.000.000,-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinden SPK düzenlemelerine göre hazırlanmış 2009 yılı mali tablolarında yer alan 6.900.000,-TL tutarında dönem ve geçmiş yıl zararları dahil olmak üzere toplam 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak bilanço açığını aşan 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılmasına ve sonuçta Pera'nın sermayesinin 89.100.000,-TL olarak belirlenmesine ilişkin olarak SPK nezdinde yapmış izin başvurusu çerçevesinde, SPK'nın talebi uyarınca:

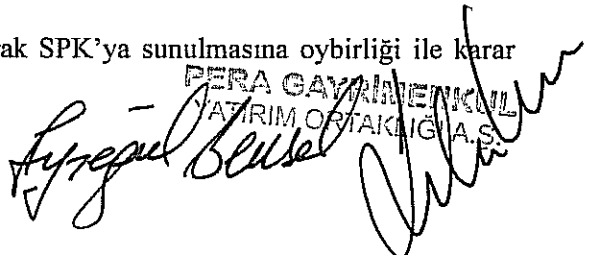
Pera'nın sermaye azaltımı sırasında her bir yatırımcı hesabından düşülecek bakiye için aşağı yuvarlama yönteminin kullanılması sonucunda ortaya çıkacak azaltım tutarı ile Pera tarafından öngörülen azaltım tutarı arasındaki farkın yatırımcıların zarar görmemesi adına Şirket tarafından karşılanacağına;

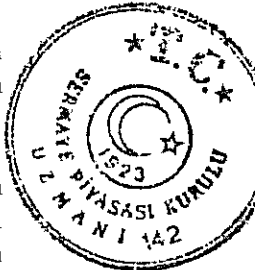
Pera tarafından sermaye azaltımı ile eş zamanlı yapılacak sermaye artırımına katılımın yeterli olmaması halinde, hedeflenen sermaye artırımı tutarına ulaşana kadar kalan payların Şirket tarafından satın alınacağına;

Şirket tarafından satın alınacak hisseleri ve Pera'nın mevcut sermayesini temsil eden hisselerinden halen Şirketin mülkiyetinde bulunanları, Pera'nın sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilecek hisselerinin Sermaye Piyasası Kurulu kaydına alındığı tarihten itibaren 6 ay süreyle İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda satmayacağına ve/veya bu sonucu doğuracak herhangi bir devir işlemine konu etmeyeceğine;

dair taahhütnamenin Şirket adına imzalanarak SPK'ya sunulmasına oybirliği ile karar

 **GLOBAL**
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 **PERA GAYRİMENKUL**
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



verildi.

- 9.10 Halka arz tutarı:** 29.000.000.-TL
- 9.11 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:** 15 gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilân edilecek sirkülerde belirtilecektir.
- 9.12 1 Kuruş nominal değerli bir payın satış fiyatı ile söz konusu fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler:** Yeni pay alma hakları 1 Kuruş nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek, kalan payların satışında 1 Kuruş nominal değerden az olmamak üzere İMKB’de oluşacak fiyatlar esas alınacaktır.
- 9.13 Yönetim veya denetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) son yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:** YOKTUR
- 9.14 Satış yöntemi ve başvuru şekli:**
Satış yöntemi: Borsada satış
Başvuru Yöntemi: Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.
Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Global Menkul Değerler A.S. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır
- 9.15 Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**
- 9.16 Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**
Yatırımcılar, talep ettikleri tutarın tamamı için aşağıdaki kendi yatırımcı gruplarına hak tanınan ödeme seçeneklerinden sadece birini seçerek talepte bulunabilirler.
Nakden Ödeme: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin bedelleri 9.12’de belirtilen fiyat aralığının tavanından nakden yatıracaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar bedelleri nakden ödeyecektir.

Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Devlet İç Borçlanma Senetleri (“DİBS”) ve likit fonları teminat göstermek suretiyle pay talep edebileceklerdir.

Pay talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır:

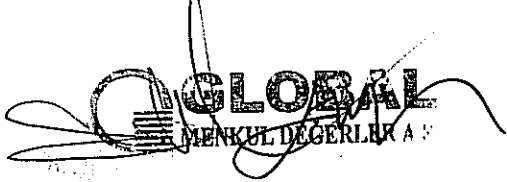
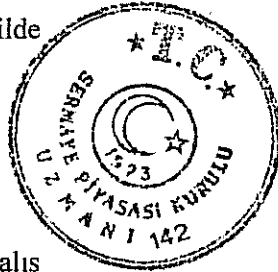
Likit Fon Blokajı: Ödenmesi gereken bedel/ %98

TL DİBS Blokajı: Ödenmesi gereken bedel/%90

Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS Blokajı: Ödenmesi gereken bedel /%90

Blokaj işlemlerinde likit fonlarda o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı, DİBS’lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın sabah ilk açıkladığı gösterge fiyat dikkate alınacaktır.

Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS’lerin TL’ye dönüştürülmesinde TCMB alış



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
[Handwritten signature]

kuru alınacaktır.

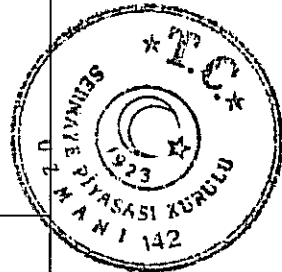
Teminat gösterilen kıymetlerin bozudurulmasında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık gösterge fiyatı veya İMKB Tahvil ve Bono Piyasası'nın oluşan cari piyasa fiyatı uygulanacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Yatırımcıların taleplerini karşılayacak miktarda tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan likit fon, TL DİBS, Döviz cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS'ler aynı anda teminata alınabilecektir.

9.17 Başvuru yerleri:

Merkez	: Rıhtım Cad. No:51 Karaköy / İstanbul Tel: 0.212.244.5566 Faks: 0.212.244.5567 Posta Kodu: 34425
Şubeler	Ankara İran caddesi33/4 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ Ankara Tel: 0.312.457.3300 Fax: 0.312.468.6032 Posta Kodu: 06680 Bursa Atatürk Cad. İskender İş Merkezi K:6 No:43 Heykel / Bursa Tel: 0.224.223.7091 Fax: 0.224.223.0795 Posta Kodu: 16010 İzmir Cumhuriyet Bulvarı No:99 Mahmutrıza İş Merkezi K:1 Alsancak / İzmir Tel: 0.232.445.7982 / 89 Fax: 0.232.445.7981 Posta Kodu: 35210 Levent Nispetiye Cad. Şehit Albay Nail Gönenli SK. No:6 Etiler/İstanbul Tel: 0.212.362.0700 Fax: 0.212.287.6352 Posta Kodu: 34337
İrtibat Büroları	: Antalya Deniz Mah. Konyaaltı Cad. Antmarin İş Merkezi No: 24 Kat: 6 Antalya



	Tel: 0.242.244.8585 Fax: 0.242.248.4188 Posta Kodu: 07050
	Göztepe Bağdat Cad. Huzur Apt. 342 / A K:4 D:11 Erenköy / İstanbul Tel: 0.216.386.8881 Fax: 0.216.411.7782 Posta Kodu: 34728
	Kayseri Gavremoğlu Mah. Sivas Cad. Ak Plaza K:2 No:8/17 / Kayseri Tel: 0.352.222.2420 Fax: 0.352.222.7754 Posta Kodu: 38030
	Mersin İsmet İnönü Bulvarı Anadolu Hayat Sigorta İşhanı No: 101-102 K:1 / Mersin Tel: 0.324.237.6622 Fax: 0.324.237.6626 Posta Kodu: 33100
	Nişantaşı Halaskargazi Mah. Rumeli Cad. Bereket Apt. No:55 Kat:1 D:1 Nişantaşı/Şişli/İstanbul Tel : +90 212 230 36 36 Fax: +90 212 230 36 38
	Gebze Hacıhalil Mah. Hükümet Cad. No:78 Kat:2 Gebze/Kocaeli Tel: +90 262 643 43 03 Fax:+90 262 643 43 04

9.18 Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi: Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:22 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

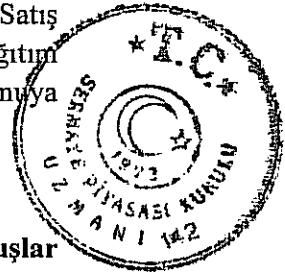
9.19 Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

	Yüklenimde Bulunulan
--	-----------------------------

GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PEŞA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Aracı Kuruluş	Aracılığın Niteliği	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Global Menkul Değerler A.Ş.	En iyi gayret aracılığı	---	---

Aracı kuruluş/kuruluşlara ve gişe hizmeti veren kuruluşlara ödenecek toplam ücret tutarı ve bunun toplam ihraç maliyeti içindeki payı: Aracı kuruma 5.000,- TL net aracılık komisyonu ödenecektir.

c) Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı: YOKTUR

d) Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Aracılık Sözleşme tarihi 25.10.2010'dur. Sözleşmenin konusu, Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK Tebliği çerçevesinde öncelikle 35.900.000.TL azaltılıp, sonrasında ortaklara rüçhan hakları kullanılmak suretiyle nakit karşılığı 29.000.000.-TL artırılarak 89.100.000 TL'na yükseltilmesi nedeniyle nakit karşılığı artırılan sermaye payını temsil eden hisse senetleri, rüçhan haklarının kullanılması suretiyle mevcut ortaklara varsa fiziki olarak hisse senetlerini ibraz edip anılan hisse senetlerinin kaydıleştirilmesinden veya kaydıleştirilmiş olan hisse senetlerine bağlı olarak hisse senetleri bedellerini nakden ödemeleri kaydıyla satılacak ve satış bedeli Şirket'e ödenmesidir. Bu alım satım işleminde Aracı Kuruluş "en iyi gayret aracılığı" hizmetini sunacaktır.

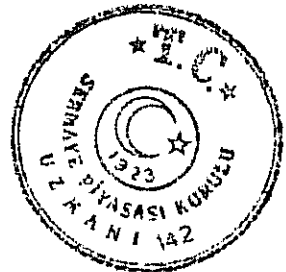
Yeni pay alma hakları Yeni Pay Alma Sirküleri'nin ilanından itibaren 15 günlük süre içerisinde kullanılacaktır. Kesin süreler, Sirkülerde başlangıç ve bitiş tarihleriyle birlikte belirlenecektir. Elinde fiziki hisse senedi ve yeni pay alma kuponu olup da, anılan hisse senetlerini henüz kaydıleştirilmeyen hissedarların hisse senetleri de, aynı tarihler içerisinde Aracı Kurum aracılığıyla kaydıleştirilecektir. Mevcut hissedarların, rüçhan haklarını kullanmak suretiyle satın aldıkları Hisse senetlerinin bedelleri ya Aracı Kurum'un hesabına ya da doğrudan Şirket tarafından belirlenmiş olan bir bankanın ilgili hesabına ödenecek ve işbu halde ödeme dekontu Aracı Kurum'a ibraz edilecektir.

9.20 Payların dağıtım zamanı ve yeri: Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında pay alan ortaklarımızın söz konusu payları, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

9.21 Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

İhraca ilişkin tahmini toplam maliyetin 115.600-TL ve 1 TL nominal değerli pay başına maliyetin ise 0,0012-KR olacağı tahmin edilmektedir.

Şirket paylarının Kurul kaydına alınma ücreti	: 58.000-TL
Kotasyon Ücreti	: 29.000-TL
Aracılık Komisyonu	: 5.000-TL
İlan Gideri	: 12.000-TL
Rekabet Kurumu'na ödenecek ücret	: 11.600-TL
TOPLAM	: 115.600-TL



9.22 Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar bazında azami olarak, aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye

piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti ve Konsorsiyum üyesi her bir aracı kurum tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

ARACI KURULUŞ	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Global Menkul Değerler Anonim Şirketi	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL

9.23 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arz, SPK tarafından payların hakla arzına izin verilmemesi veya İMKB kotuna alınamaması halinde veya Ortaklığın halka arza konu payları SPK kaydına alınmadan önce halka arzdan vazgeçmesi ile kendiliğinden sona erer.

9.24 Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi: YOKTUR

9.25 Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi: : İhraç için yapılan giderler sonrası, 28.884.400,-TL nakit girişi olacağı tahmin edilmektedir. Nakit girişler şirketin devam eden gayrimenkul projelerinde özkaynak katkısı olarak kullanılacaktır.

9.26 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları: Nemalandırılmayacaktır.

9.27 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi: YOKTUR

9.28 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş

Erol GÖKER

Ayşegül BENSEL

Feyzullah Tahsin BENSEL

Gökhan ÖZER

Şaban ERDİKLER

Mehmet SAĞIROĞLU

Gaye BRAIDA FERNANDEZ

Hasan Tahsin TURAN

Barış HOCAOĞLU

Reha ÇETİN

Emre YİĞİT

Onur AKSOY

Yön.Kur.Bşk.

Yön.Kur.Bşk.Vk

Yön.Kur.Üyesi

Yön.Kur.Üyesi-Gn. Md.

Yön.Kur.Üyesi

Yön.Kur.Üyesi

Yön.Kur.Üyesi

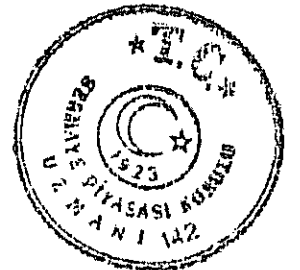
Direktör

Direktör

Direktör

Direktör

Müdür



GLOBAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

[Handwritten signatures and stamps]

Şahin UÇAR

Denetçi

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül BENSEL

Yön.Kur.Bşk. -Genel Md.

Serdar KIRMAZ

Yön.Kur.Bşk.Vk.-

Mehmet KUTMAN

Yön.Kur.Üyesi

F.Özer ERENMAN

Yön.Kur.Üyesi

Haluk Refet İŞİTMAN

Yön.Kur.Üyesi

Can KARTAÇ

Genel Md.Yrd.

Hale KARLIDAĞ

Muhasebe Yetkilisi

Şahin Uçar

Denetçi

Eda Ergene

Yatırımcı İlişkileri Birimi Sorumlusu

9.29 Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

9.30 Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi: YOKTUR

9.31 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin hamiline yazılı hisse senetlerinin devri Türk Ticaret Kanunu'nun hükümlerine ve SPK'nın düzenlemelerine tabidir.

9.32 Borsada işlem görme: Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

9.33 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler: YOKTUR

9.34 Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler: HÜRSES, DUNYA, ŞİRKET İNTERNET SİTESİ (www.peragyo.com)

9.35 Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi: YOKTUR

9.36 Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

a) Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:
Planlamamaktadır

9.37 Sulanma Etkisi YOKTUR

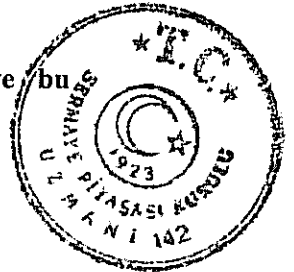
9.38 Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi: YOKTUR

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Ortaklığın toplam aktifleri 2007 yılı sonunda 88,118,640 TL iken, 2009 yılı sonu itibariyle 123,940,585 TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artışta anılan dönem içinde başlanarak halen devam etmekte olan Sümerpark AVM yatırımı en önemli paya sahiptir. Ortaklığın toplam aktiflerinin 117,583,070 TL'lik bölümü, diğer bir deyişle % 95'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Ortaklığın finansal borçlarının toplam aktiflere oranı 2007 yılı sonu itibariyle % 17, 2008'de % 31, 2009 sonu itibariyle de % 25 seviyesindedir. 2008 yılından itibaren görülen artış Sümerpark AVM yatırımı nedeniyle kullanılan yatırım kredilerinden kaynaklanmaktadır. Ortaklık ödenmiş sermayesini 2007 yılında 32 milyon TL'den 48 milyon TL'ye, 2008 yılında ise 48 milyon TL'den, 96 milyon TL'ye yükseltmiştir.

10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

Ortaklığın ana faaliyet konusu gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı varlıklara yatırım yapmak olup, yatırımlar karşılığında uzun vadeli ve sürdürülebilir kira gelirlerine dayanan bir nakit akışının sağlanması hedeftir.

Ortaklık 2007 yılında bünyesine kattığı 6.Vakıfhan Binasından 2007, 2008 ve 2009 yıllarında sırasıyla 34.780 TL, 254.702 TL ve 292.434 TL kira geliri elde etmiştir.

Şirket 2009 yılında Balıkesir'deki arazisini 21.500.000 TL. bedelle Tesco Kipa'ya satmıştır. Elde edilen tutar 2009 yılı satış gelirleri içinde yer almaktadır.

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar yoktur.

10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

2009 yıl sonu itibariyle Ortaklık dönen varlıkları toplam 6.357.515 TL, kısa vadeli borçlar ise 31.062.767 TL düzeyinde olup, net işletme sermayesi ihtiyacı 24.705.252 TL'dir. Bu, 2010 yılı içinde elde edileceği tahmin edilen yaklaşık 361.054 TL tutarındaki kira gelirleri ve 29.000.000 TL nominal bedelli hisse senetlerinin halka arzından beklenen halka arz geliri ile karşılanacaktır.

10.4 Ortaklığın son durum itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili, garantisiz, teminath - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi: 30/06/2010

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	48,800,332



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza



Garantili	
Teminatl	15,409,854
Garantisiz/Teminatsız	33,390,478
Uzun vadeli yükümlölükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	73,093
Özkaynaklar	92,049,283
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	96,000,000
Yasal yedekler	1,187,526
Diğer yedekler	(5,138,243)
TOPLAM	
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	266
B. Nakit Benzerleri	302,160
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	9
D. Likidite (A+B+C)	302,435
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	15,409,854
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	15,409,854
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	15,107,419
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	15,107,419

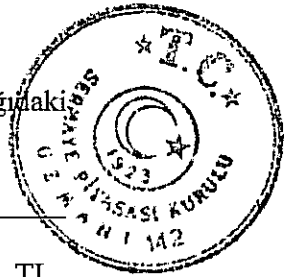
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1 Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
	Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	15.409.854	15.409.854	6.119.904	6.119.904
		15.409.854		6.119.904

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, banka kredilerinin tamamı Şirket'in temin ettiği 3 yıl vadeli, ilk yılı geri ödemesiz kredilerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2009: 1 yıldan az)



vadeli). Kredilerin faiz oranları %13.28-14.12 arasındadır (31 Aralık 2009: %10-19).

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak Denizli'deki ve Van'daki arazileri üzerinde sırasıyla 30.000.000 TL ve 22.000.000 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Ayrıca, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Pera'nın Denizli'deki AVM inşaatına istinaden kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatı olarak 1. dereceden sırasıyla 100.000.000 TL ve 2. dereceden 50.000.000 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

11.2 Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

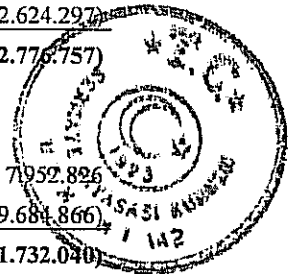
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı

30 Haziran 2010 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Nakit Akım Tablosu

(Para Birimi: Türk Lirası ("TL"))

	<i>İncelemeden Geçmiş</i>	<i>İncelemeden Geçmiş</i>
	30 Haziran 2010	30 Haziran 2009
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Vergi öncesi kar/(zarar)	(761.650)	1.015.890
Düzeltilmeler:		
Amortisman ve itfa payları	120.433	120.433
Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim	6.208	2.783
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı / (zararı)	(635.009)	1.139.106
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerdeki değişim	1	695.125
Diğer alacaklardaki değişim	(3.494.324)	209.268
Bloke mevduatlardaki değişim	(11.897)	(674.209)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(2.109.991)	3.639.514
Satış amaçlı gayrimenkullerdeki değişim	-	17.185.979
Ticari borçlardaki değişim	(3.213.156)	(3.165.267)
Diğer borçlardaki ve yükümlülüklerdeki değişim	11.660.771	(5.768.789)
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit girişi	2.196.395	13.260.727
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Maddi olmayan duran varlık satın alımları	-	(152.460)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere girişler	(11.857.138)	(2.624.297)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışı	(11.857.138)	(2.776.757)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Finansal borçlarla ilgili nakit girişleri	15.409.854	7.952.826
Finansal borçlarla ilgili nakit çıkışları	(6.119.904)	(19.684.866)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişi/(çıkışı)	9.289.950	(11.732.040)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen net azalış	(370.793)	(1.248.070)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu	537.243	1.379.032
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu	166.450	130.962



Ortaklık 2007 yılındaki Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip olarak Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' den devr almıştır. Binanın devir bedeli şirket kaynaklarından karşılanmıştır. Şirket 2007 yılında sermayesini 32 milyon TL.'den, 48 milyon TL.'ye yükseltmiştir. Sümerpark AVM yatırımına ilişkin harcamalar ise Asya Katılım Bankası'ndan kullanılan kredi ile karşılanmıştır.

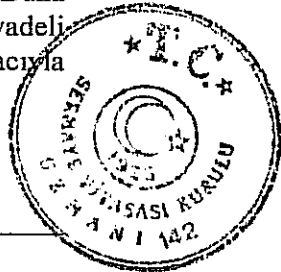
6.Vakıfhan Binası	2007 Yılı Net Kira Geliri (TL)	2008 Yılı Net Kira Geliri (TL)	2009 Yılı Net Kira Geliri (TL)
Ocak		15.624	24.307
Şubat		15.699	25.119
Mart		22.519	29.528
Nisan		22.532	23.643
Mayıs		21.595	20.258
Haziran		21.820	20.094
Temmuz		20.122	22.823
Ağustos		22.458	24.141
Eylül		22.925	25.349
Ekim		26.424	25.351
Kasım		19.203	25.352
Aralık	34.780	23.781	25.470
TOPLAM	34.780	254.702	291.435

11.3 Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Ortaklık, halen %100 doluluk ile işletmekte olduğu Vakıfhan projesi yanında, 2011 yılı başında faaliyete geçecek olan AVM projesi yoluyla aylık ve düzenli olarak kira geliri elde edecektir. Yaratılan bu fonlar kısa vadeli işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması ve ve borç geri ödemesinde kullanılacaktır. Ortaklık portföyünde yer alan alışveriş merkezi ve konut projeleri için ihtiyaç duyacağı finansmanı büyük ölçüde bankalardan sağlayacağı uzun vadeli proje kredileri yolu ile sağlamayı planlamaktadır. Sermaye artışından elde edilecek kaynaklar öncelikle Şirket'in portföyünde bulunan ticari projelerin geliştirmesinde ihtiyaç duyulacak özkaynak katkısı olarak kullanılacaktır. Buna ek olarak, halka arzdan elde edilecek kaynağın diğer bir kısmı ise Şirket'in kısa vadeli borçlarının yeniden yapılandırılması ve işletme sermayesini desteklemek amacıyla kullanılacaktır.

	30 Haziran 2010		31 Aralık 2009	
	Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	15.409.854	15.409.854	6.119.904	6.119.904
		15.409.854		6.119.904

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, banka kredilerinin tamamı Şirket'in temin ettiği 3 yıl



vadeli, ilk yılı geri ödemesiz kredilerden oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 1 yıldan az vadeli). Kredilerin faiz oranları %13.28-14.12 arasındadır (31 Aralık 2009: %10-19).

30 Haziran 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak Denizli'deki arazileri üzerinde sırasıyla 30.000.000 TL TL bedelle ipotek bulunmaktadır. Ayrıca, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Pera'nın Denizli'deki AVM inşaatına istinaden kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatı olarak 1. dereceden sırasıyla 100.000.000 TL ve 2. dereceden 50.000.000 TL bedelle ipotek bulunmaktadır

11.4 Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte GYO tebliğinin 35. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katına kadar kredi kullanabilme sınırı getirilmiştir. Söz konusu krediler için portföyde yer alan varlıklar üzerine ipotek tesis edilmesi hususu, yine tebliğin 34. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Buna göre gayrimenkullerin gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

- 11.5 - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar,**
- Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:
YOKTUR

12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ekte veya kap.gov.tr'de yer almaktadır.



[Handwritten signature]
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:
30/06/2010 tarihine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış ara mali tablolar **AKİS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
2009 yılı hesap dönemine ilişkin ilişkin tarihi maliyetli mali tablolar **AKİS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
2008 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar **AKİS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
2007 yılı hesap dönemine ilişkin Seri:XI No:20 / Seri:XI No:21 /Seri:XI No:25 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar **REHBER BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** tarafından denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.
- 12.3 Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar (Ortaklığın bilgisi dahilinde olan henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere):
İzahnamenin 3.4.19 maddesinin 3. ve 5. Bentleri dışında, Şirketin finansal durumunu etkileyecek dava bulunmamaktadır.
- 12.4 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

Son finansal tablo tarihi olan 30 Haziran 2010'dan sonra meydana gelen ortaklığın finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli bir değişiklik olmamıştır.

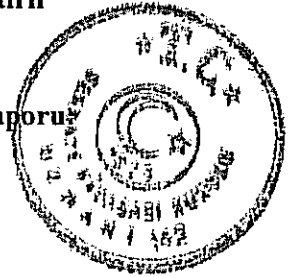
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ¹ YOKTUR

- 13.1 Proforma finansal bilgiler: Proforma finansal tablo düzenlenmesini gerektirir bir durum bulunmamaktadır.
- 13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu YOKTUR.

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı

¹ Proforma Finansal Bilgi: Toplam varlıklar, satışlar gibi ortaklığın faaliyetleri ve finansal durumu için önemli göstergelerde %25 veya daha fazla oranda önemli bir değişikliğin söz konusu olması durumunda, bu değişikliğin finansal tablo dönemi başından itibaren veya finansal tablo döneminin son günü itibarıyla olduğu varsayılarak söz konusu değişikliğin ortaklığın brüt geliri, toplam aktif ve karı/zararı üzerindeki etkisine ilişkin finansal bilgi.



dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Ana Sözleşmesinin 32. ve 33. Maddesinde Karın dağıtımı aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir: Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

MADDE 32. KARIN DAĞITIMI.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükülfyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

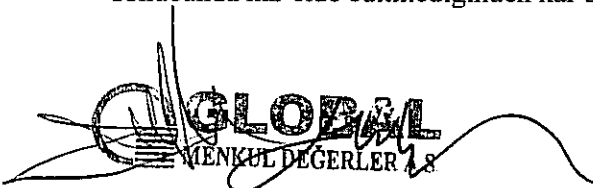
f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.

MADDE 33. KAR DAĞITIMI ZAMANI

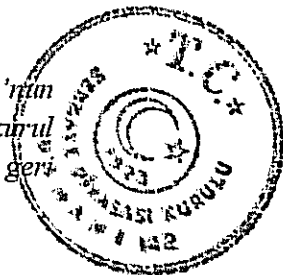
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Aşağıda Şirket tarafından kar dağıtımına ilişkin alınmış kararlar verilmektedir:

- 02.06.2008 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı ile 2007 yılı faaliyetleri sonucunda kar elde edilmediğinden kar dağıtımı konusunda bir karar alınmamasına
- 03.09.2009 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı ile 2008 yılı faaliyetleri sonucunda kar elde edilmediğinden kar dağıtımı konusunda bir karar alınmamasına



PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- 10.06.2010 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı ile 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen 2.181.282,18- TL karın tamamının geçmiş yıllar zararlarından mahsup edilmesine

oybirliği ile karar verildi.

Kurulca belirlenen formatlara göre hazırlanmış son 3 yıllık kar dağıtım tabloları ekte yer almaktadır.

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ²

Ortaklığın bağımsız denetimden geçirilmiş kar tahmini bulunmamaktadır

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

16.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi

a) Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

5520 sayılı Kuumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. KVK'nun 15'inci maddesinin 3 no'lu fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da %0 olarak belirlenmiştir.

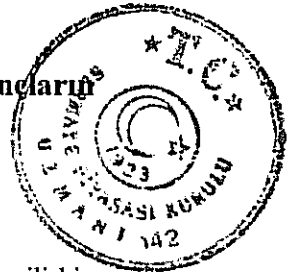
b) Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar yürürlükteki Gelir Vergisi Kanunu'nun 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş olsa da söz konusu hüküm daha sonra çıkarılan ve halihazırda yürürlükte bulunan KVK'nun Geçici 1. maddesinin 1 numaralı fıkrası gereğince herhangi bir uygulama gücüne sahip değildir³. Ayrıca GVK'nun Geçici 67. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine yapılan hisse senedi alım satımlarından elde edilen kazançlar % 0⁴ oranında, diğer menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı işlemlerine ilişkin olarak elde edilen kazançlar ise % 10 oranında tevkifata tabidir.

2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

Bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle;



² **Kar tahmini:** Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamının açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirtilmesidir.

Kar beklentisi: Sona ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.

³ KVK geçici 1. madde 1. fıkrası "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz".

⁴ Bkz. 2008/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

- i. Alım satımına aracılık ettikleri hisse senetlerinin alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. Aracılık ettikleri hisse senetlerinin ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler üzerinden %0⁵ oranında vergi tevfiyatı yapacaklardır. Dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için bu oran %0 olarak uygulanır⁶.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) Mükerrer 80'inci maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkiyet suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 madde kapsamında tevkiyet edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

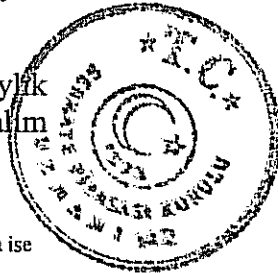
Öte yandan, dileyen gelir vergisi mükellefleri aynı takvim yılı içinde üçer aylık dönemlerde oluşan kar ve zararlar için yıllık beyanname verebileceklerdir. Bu çerçevede, beyan edilen gelirlerden yıl içinde oluşan zararların tamamı mahsup edilir. Beyan edilen gelirler üzerinden %10⁷ oranında vergi hesaplanır. Hesaplanan vergiden yıl içerisinde tevkiyet edilen vergiler mahsup edilir, mahsup edilemeyen tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilir. Ancak, mahsup edilemeyen zararlar izleyen takvim yıllarına devredilemeyecektir.

Hisse senetleri yanında diğer menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım

⁵ Yasada yer alan %15'lik oran verilen yetki çerçevesince 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile önce %10'a daha sonra ise 2009/14580 sayılı Karar'la %0'a indirilmiştir. Bkz. 2006/10731 ve 2006/14580 sayılı Bakanlar Kurulu Kararlar.

⁶ Anayasa Mahkemesi'nin 8 Ocak 2010 tarih ve 27456 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 15.10.2009 tarihli 2009/145 sayılı kararı ile dar mükelleflere ilişkin olarak yasada yer alan % 0'lık stopaj oranını içeren hüküm iptal edilmiş, söz konusu iptalin yürürlüğe girmesi için Karar'ın Resmi Gazete'de yayımından itibaren 9 aylık süre verilmiştir. Maliye Bakanlığı'ndan yapılan açıklamalar söz konusu süre dolmadan gerekli yeni düzenlemenin yapılacağı ve yapılan bu yeni düzenlemenin dar mükelleflere ek bir vergi ya da işlem yükü getirmeyeceği yönündedir. Bkz. 2009/145 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.

⁷ Bkz. 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.



[Handwritten signature]
BİRİM BAŞKANI
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

satım konusu işlemlerin aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

Geçici Madde 67'nin (5) numaralı bendi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

16.2. Hisse senetlerinin elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

16.2.1. 01.01.2006 Tarihinden İtibaren İktisap Edilen ve Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri⁸:

Bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle;

- i. Alım satımına aracılık ettikleri hisse senetlerinin alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. Aracılık ettikleri hisse senetlerinin ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler üzerinden **%0⁹** oranında vergi tevkifatı yapacaklardır. Dar mükellef kurumlar için bu oran **%0** olarak uygulanır.

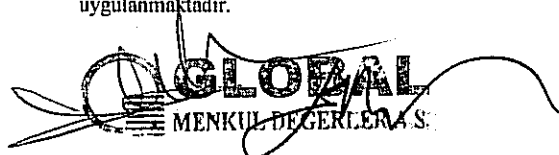
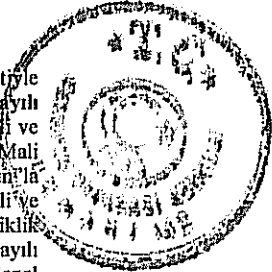
Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden

⁸ 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na 01.01.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Geçici Madde 67'nin eklenmesi suretiyle menkul kıymetlerin vergilendirilmesinde 01.01.2006-31.12.2015 tarihleri arasında uygulanmak üzere değişiklik yapan 5281 sayılı "Vergi Kanunlarının Yeni Türk Lirasına Uyumlu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 31.12.2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Öte yandan, 22.12.2005 tarihli ve 5436 sayılı "Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la Geçici 67'nci madde ile yapılan düzenlemelerde bazı değişiklikler ve ilaveler yapılmış ve söz konusu Kanun, 24.12.2005 tarihli ve 26033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Ayrıca, 27.06.2006 tarihli ve 5527 sayılı "Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile Geçici 67'nci maddede bazı değişiklikler yapılmış ve değişiklikler 07.07.2006 tarihli ve 26221 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu konuda, ayrıca 257, 258, 259, 260, 266 ve 270 Seri No'lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerine de bakılabilir.

⁹ 23.07.2006 tarihli ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yerli yatırımcılara uygulanan gelir vergisi stopaj oranı %15'ten %10'a indirilirken, %10 olarak uygulanan kar dağıtımı stopaj oranı %15'e çıkarılmıştır. 13.11.2008 tarihli ve 27053 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2008/14272 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu oran tam mükellef gerçek kişi ve kurumlar tarafından hisse senetlerine ilişkin olarak elde edilen kazançlar için % 0 olarak uygulanmaktadır.



[Handwritten signature]
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çıkarılmasından elde edilen gelirler için 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) Mükerrer 80'inci maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK 94. Madde kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

Öte yandan, dileyen gelir vergisi mükellefleri aynı takvim yılı içinde üçer aylık dönemlerde oluşan kar ve zararlar için yıllık beyanname verebileceklerdir. Bu çerçevede, beyan edilen gelirden yıl içinde oluşan zararların tamamı mahsup edilebilir. Beyan edilen gelir üzerinden %15 (2006/10731 sayılı BKK ile bu oran % 10 olarak uygulanırken, 2008/14272 sayılı BKK ile bu oran % 0 olarak uygulanır) oranında vergi hesaplanır. Hesaplanan vergiden yıl içinde tevkif edilen vergiler mahsup edilir, mahsup edilemeyen tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilir. Ancak, mahsup edilemeyen zararlar izleyen takvim yıllarına devredilemeyecektir.

Hisse senetleri yanında diğer menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibariyle tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

01.08.2010 tarihinde Resmi gazetede yayımlanan 6009 Sayılı Kanun'un 4. Maddesi ile; 193 sayılı Kanunun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının birinci paragrafında yer alan "Dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için bu oran % 0 olarak uygulanır." cümlesi "5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için bu oran % 0 olarak uygulanır." şeklinde ve (17) numaralı fıkrasında yer alan "her bir kazanç" ibaresi "her bir sermaye piyasası aracı, kazanç" şeklinde değiştirilmiştir.

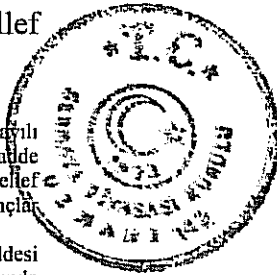
16.2.2. 01.01.2006 Tarihinden Önce İktisap Edilen ve İMKB'de İşlem Gören ve Görmeyen Hisse Senetleri:

01.01.2006 tarihinden **önce**¹⁰ iktisap edilip de daha sonra satılan tam mükellef şirketlerine ait hisse senetlerinin alım satım kazançları tevkifata tabi olmayacaktır.

¹⁰ 01.01.2006 tarihinden sonra iktisap edilen hisse senetlerinde durum: Hisse senedi alım satım kazançları, GVK'nun 5281 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi ile değişik Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak, anılan maddede uyarınca, 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirleri uygulamak üzere, ivazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki (2) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır¹⁰.

Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK (DİE) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilmektedir.

GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesine göre, indirim oranı düşüldükten (endeks oranı uygulandıktan) sonra kalan tutarın 2006 yılı için 6.000,-TL'yi (2007 yılı için 6.400,-TL-259 sayılı GVK Genel Tebliği- 2008 yılı için 6.800,- TL - 266 sayılı GVK Genel Tebliği, 2009 yılı için 7.600 TL-270 sayılı GVK Genel Tebliği) aşan kısmı beyanname verilmesini gerektirecektir. Buna göre, alım tarihinden itibaren 2 yıllık süre içinde satılanlardan elde edilen kazanç, "değer artış kazancı" olarak gelir vergisi beyannamesine dahil edilecektir. Alım satım süresi iki yılı aşanlar vergiden istisna olacaktır.



16.2.2.1. Gerçek Kişiler

16.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler:

Hisse senedi alım satım kazançları, GVK'nun 4842 sayılı Kanun ile değişik Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri, Türkiye'de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören ve 3 (üç) aydan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere DİE tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesine göre, indirim oranı düşüldükten (endeks oranı uygulandıktan) sonra kalan tutarın 2010 yılı için 18.000.-TL'yi (2004/8295 sayılı BKK) aşan kısmı beyanname verilmesini gerektirecektir. Buna göre, alım tarihinden itibaren üç aylık süre içinde satılanlardan elde edilen kazanç, "değer artış kazancı" olarak gelir vergisi beyannamesine dahil edilecektir. Alım satım süresi üç ayı aşanlar vergiden istisna olacaktır.

16.2.2.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler:

Tam mükellef gerçek kişilerde olduğu gibidir. Ancak, GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa ve stopaja tabi kazançları yoksa yıllık beyannameye tabi değildir, stopaja tabi kazançları varsa yıllık beyannameye tabidir. GVK madde (101/2) uyarınca, dar mükellef gerçek kişiler menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

16.2.2.3. Kurumlar

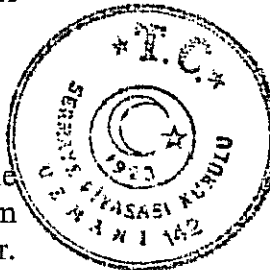
16.2.2.3.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar:

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

16.2.2.4. Dar Mükellef Kurumlar:

GVK madde (37/5) uyarınca dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satımı işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacaktır. GVK'nun Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca, dar mükellef kurumun alım satım ile

01.01.2006 tarihinden sonra iktisap edilen hisse senetlerinden Türkiye'deki banka veya aracı kurumlar aracılığıyla elde edilen veya Türkiye'de GVK geçici madde 67 uyarınca stopaja tabi tutulan kazançlar ise beyan edilmeyecektir.



devamlı olarak uğraşması halinde kur farklarından doğan kazançlar ticari kazancın tespitinde dikkate alınır.

16.2.3. Gerçek Kişilerce 01.01.2006 Tarihinden Sonra İktisap Edilen ve İMKB’de İşlem Görmeyen Hisse Senetleri:

5281 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile birlikte, İMKB dışındaki tam mükellef şirketlerine ait hisse senetlerinin 2 yıl geçtikten sonra satılması halinde alım satım kazancı vergiden istisna tutulmaktadır. Bu tür senedin 2 yıl dolmadan satılması halinde elde edilen kazanç yıllık beyanname ile beyan edilecektir.

16.3. Hisse senetleri kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesi

01.01.2006 tarihinden sonra elde edilecek hisse senedi kar payları için **GVK Geçici madde 67 kapsamında tevkifat yapılmaması dışında**, vergilendirme bakımından 2005 yılında geçerli olan esaslar aynen geçerli olmaya devam edecektir. Hisse senedi kar paylarının ve temettü avanslarının vergilendirilmesinde 31.12.2005 ve öncesi düzenlemeler ise aşağıdaki gibi olacaktır.

16.3.1. Gerçek Kişiler

16.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler:

GVK’nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; **4842 sayılı Kanun’un 9’uncu maddesine göre 2005 yılı gelirleri için 15.000.-TL’yi¹¹** (gelir vergisinin ikinci dilimi) aşan menkul sermaye iratları dahil kurumlardan elde edilen kar payları beyanname verilmesini gerektirecektir¹².

GVK’nun 94’üncü maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, **tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır**. GVK’nun 4842 sayılı Kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; **“tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere” “dağıtılan kar payları üzerinden” Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat¹³ (%15) yapılacaktır.**

GVK’ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22’nci maddenin ikinci fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75’inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı **“kâr paylarının yarısı”** gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar üzerinden GVK’nın 94’üncü maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kâr payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, gerçek kişi ortaklar tarafından karın sermayeye ilavesi suretiyle edinilen

¹¹ Bu tutar 2006 için 18.000.-TL, 2007 için 19.000.-TL, 2008 için 19.800.- TL; 2009 için 22.000.- TL’dir.

¹² Kar paylarının vergilendirilmesi konusunda 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle “vergi alacağı sistemi” kaldırılmış ve kurum bünyesinde yapılan vergi tevkifatının tamamının kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi halinde yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmesine olanak sağlanmıştır.

¹³ Kar paylarında tevkifat oranı, 22.07.2006 tarihli ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) gereğince 23.07.2006 tarihinden itibaren %15 olarak belirlenmiş olup, tüm mükellef grupları için aynı oran geçerlidir. Oran, anılan BKK öncesinde %10 idi.



bedelsiz hisse senetlerinin “menkul sermaye iradı” olarak beyan edilmesi gerekmemektedir¹⁴.

Temettü avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

16.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler:

GVK’nun 4842 sayılı Kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, **dar mükellef gerçek kişilere**, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere **“dağıtılan kar payları üzerinden”** Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır¹⁵.

GVK madde (86/2) uyarınca; dar mükellefiyette tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir.

Ancak GVK madde (101/5) çerçevesinde, gerçek usulde vergiye tabi dar mükelleflerin terk ettikleri işleri ile ilgili olarak sonradan elde ettikleri diğer kazanç ve iratlar, ticari, zirai veya mesleki bir faaliyete hiç girilmemesi veya ihale artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde ettikleri diğer kazanç ve iratları, vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını ve her türlü kazanç ve iratın Türkiye’de yapıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi gerekmektedir.

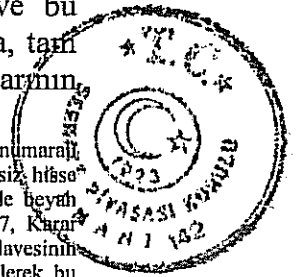
16.3.2. Kurumlar

16.3.2.1. Ticari işletmeler ve bir ticari işletmenin aktifine kayıtlı hisse senetleri dolayısıyla elde edilen kar payları

GVK’nun 4842 sayılı Kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere **“dağıtılan kar payları üzerinden”** Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir. **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun** (KVK) 6’ncı maddesine göre kurum kazancı, GVK’nun ticari kazanç hükümlerine göre saptandığından, ticari işletme için geçerli olacak ve bu kazançlar kurum kazancına dahil edilecektir. Ancak, KVK madde (5/1) uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, yatırım fonlarının

¹⁴ Bu konunun esası şöyledir: Maliye Bakanlığı’nın 06/02/2000 tarih ve 23956 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 231 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca, gerçek kişi ortaklar tarafından karın sermayeye ilavesi suretiyle edinilen bedelsiz hisse senetlerinin “menkul sermaye iradı” olarak Gelir Vergisi Kanunu’nun 85 ve 86’ncı maddeleri hükümleri çerçevesinde beyan edilmesi gerekmekte idi. Ancak konuya ilişkin olarak Danıştay 4. Dairesi, 06.12.2000 tarih ve Esas No: 2000/1307, Karar No: 2000/5053 sayılı kararı ile GVK’nun 94’üncü maddesinin birinci fıkrasının (6/b-i) numaralı bendinde karın sermayeye ilavesinin kar dağıtımı sayılmayacağından bahisle ortaklar açısından da elde edilmiş bir kar payından söz edilemeyeceği belirtilerek bu gelirlerin beyanına ilişkin 231 seri numaralı tebliğin iptaline karar vermiş olup, bu karar Vergi Dava Daireleri Genel Kurulunun 08/06/2001 tarih ve Esas No: 2001/180, Karar No: 2001/224 sayılı kararı ile kesinleşmiş bulunmaktadır.

¹⁵ Diğer yandan, GVK’ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 62’ye göre; kurumlar vergisi mükelleflerinin 31.12.1998 veya daha önceki tarihlerde sona eren hesap dönemlerinde elde ettikleri kazançlarının dağıtımı halinde gerçek kişilerce elde edilen kar payları gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar vergisi mükelleflerinin 31.12.1998 veya daha önceki tarihlerde sona eren hesap dönemlerinde elde ettikleri kazançlarının dışında kalan ve 31.12.2002 veya daha önceki tarihlerde sona eren hesap dönemlerinde elde edilen, kurumlar vergisinden istisna edilmiş kazançlarının dağıtımı halinde, gerçek kişilerce elde edilen kar paylarının net tutarına elde edilen kar payının (1/9)’u eklendikten sonra, bulunan tutarın yarısı vergiye tâbi gelir olarak dikkate alınır. Bu gelirler ile ilgili olarak yıllık beyanname verilmesi halinde, beyannameye intikal ettirilen tutarın (1/5)’i beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.



katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.¹⁶

16.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar:

Tam mükellef kurumlara ilişkin açıklamalar aynen geçerlidir. Diğer taraftan, KVK uyarınca yıllık veya özel beyanname veren dar mükellef kurumların, GVK'nun 75'inci maddesinin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde yazılı menkul sermaye iradının, ana merkeze aktarılan tutarı üzerinden tevkifat yapılacaktır.

16.4. Vergi stopajının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 2005 yılı ve öncesi için bu bölüm kapsamında kesilmesi gereken tevkifatların tümü ilgili ortaklık tarafından; 01.01.2006-31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar ve aracı kurumlarca, hisse senedi kar paylarında tevkifat ilgili ortaklık tarafından kesilecektir.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

Gayrimenkullerin değerlemesi ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş tarafından gerçekleştirilmiştir. Değerleme raporları www.peragyo.com'da verilmektedir.

18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Rıhtım Caddesi No:51 Kat:3 Karaköy-İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

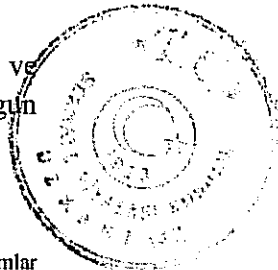
- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) Ortaklığın ve konsolidasyon kapsamındaki şirketlerin son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları

19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun

¹⁶ Diğer yandan, GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 62'ye göre;

1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin;
 - a) 31.12.1998 veya daha önceki tarihlerde sona eren hesap dönemlerinde elde ettikleri kazançlarının,
 - b) (a) bendi kapsamı dışında kalan ve 31.12.2002 veya daha önceki tarihlerde sona eren hesap dönemlerinde elde edilen, kurumlar vergisinden istisna edilmiş kazançlarının,Dağıtımı halinde GVK madde 94 uyarınca tevkifat yapılmaz.
2. Gerçek kişilerce (1) numaralı fıkranın (a) bendi kapsamında elde edilen kâr payları gelir vergisinden müstesnadır.
3. Gerçek kişilerce (1) numaralı fıkranın (b) bendi kapsamında elde edilen kâr paylarının net tutarına elde edilen kâr payının (1/9)'u eklendikten sonra, bulunan tutarın yarısı vergiye tâbi gelir olarak dikkate alınır. Bu gelirler ile ilgili olarak yıllık beyanname verilmesi halinde, beyannameye intikal ettirilen tutarın (1/5)'i beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.
4. Kurumlar vergisi mükelleflerinin doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla, bu maddenin (1) numaralı fıkrasında belirtilen mülkiete kâr payı elde etmeleri halinde, bu kâr paylarının dağıtımı ve kâr payı elde eden gerçek kişilerce bu kâr paylarının beyanı ile ilgili olarak (1), (2) ve (3) numaralı fıkra hükümleri uygulanır.
5. Bu madde kapsamındaki kâr payları için GVK madde 22 hükümleri uygulanmaz.



[Handwritten signature]
ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

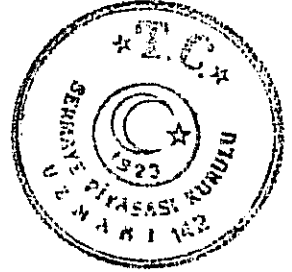
olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ayşegül Benşel Serdar Kırmaz Yön. Ktr. Bşk. Yönl. Bşk. Yönl. Bşk. Yönl. Bşk. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Aracı Kuruluş'un Ticaret Unvanı ve Yetkilisi'nin Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
Global Menkul Değerler A.Ş. Erol Göker Yön. Ktr. Bşk. Yönl. Bşk. Yönl. Bşk. Yönl. Bşk. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Mud.	İZAHNAMENİN TAMAMI

20. EKLER

31 Aralık 2010 Portföy Tablosu



Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31/12/10
(Bán TL.)

GLOVAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

~~PERA GARRINER~~
~~YAFERDORTAKUĞA S.~~

Bank Ayra	TL	4.021.250	4.021	10,67 gsm	26.511,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	1.796.957	1.797	10,64 gsm	26.211,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	1.906.518	1.906	10,64 gsm	27.915	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	2.212.018	2.213	10,64 gsm	27.679,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	4.002.006	4.000	10,64 gsm	27.151,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	2.340.000	2.340	10,64 gsm	27.141,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	4.341.840	4.342	10,64 gsm	26.927,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	3.100.000	3.100	10,64 gsm	27.271,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	4.218.470	4.218	10,64 gsm	26.961,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	1.481.123	1.481	10,64 gsm	26.961,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	429.431	429	10,64 gsm	26.961,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	718.541	719	10,67 gsm	26.211,5	Bankayrak Yatırım
Bank Ayra	TL	840.000	840	10,96 gsm	27.141,5	Bankayrak Yatırım

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi

İstatistik Akademi

Özet Tablo ve Tablolardan İstatistik Akademi