

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3 AYLIK RAPOR

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

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

Merkez Adresi	Rıhtım Caddesi, No:51, Karaköy-Beyoğlu/ İstanbul
Telefon No	(212) 243 44 50
Faks No	(212) 243 81 79
İnternet Adresi	www.peragyo.com
Elektronik Posta Adresi	info@peragyo.com

BÖLÜM B: 01.01.2010 – 31.12.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekim ayında tüketici fiyatları yüzde 1,83 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,62 puan azalarak yüzde 8,62 olmuştur. Ekim ayında mal grubu fiyatları yüzde 2,36; hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,30 oranında artmıştır. Böylelikle yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 10,37'ye; hizmet grubunda ise yüzde 3,73'e gerilemiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonunda grup geneline yayılan istikrarlı yavaşlama Ekim ayında da devam etmiştir, kira kaleminin yıllık enflasyonunda gözlenen istikrarlı azalış eğilimi sürmüştür. (Kira %4,01)

Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 0,03 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,33 puan azalarak yüzde 7,29 olmuştur. Kasım ayında mal grubu fiyatları yüzde 0,08 oranında gerilerken hizmet grubu fiyatları ise yüzde 0,35 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 8,47'ye gerilemiş, hizmet grubunda yüzde 3,98'e yükselmiştir. Hizmet grubu yıllık enflasyonu Kasım ayında sınırlı bir oranda yükselmiştir.

Bu gelişmede, gıda ve akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı yüksek olan yemek ve ulaştırma hizmetleri etkili olurken, diğer hizmet kalemlerinin fiyatları son üç ayda olduğu gibi bu dönemde de sabit bir seyir izlemiştir. (Kira %4,02)

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,30 oranında düşmüş, yıllık enflasyon 0,89 puan azalarak yüzde 6,40'a gerilemiştir. Hizmet fiyatları aralık ayında yüzde 0,65 oranında artarken, grup yıllık enflasyonu yüzde 4,24'e yükselmiştir. (Kira %3,96) (Kaynak: TCMB)

2010 yılında finansal piyasalarda oluşan güvene bağlı olarak artan sermaye girişleriyle birlikte likidite koşullarında iyileşme olmuş ve Türk lirası güçlenmiştir. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla Türk lirası 2009 yıl sonuna göre TÜFE bazlı endekse göre yüzde 10,4, ÜFE bazlı endekse göre ise yüzde 11,8 değerlendirilmiştir. Gayri safi yurt içi hâsıla 2010 yılının ilk çeyreğinde yıllık yüzde 11,7, ikinci çeyreğinde yüzde 10,3 artmıştır. Böylece 2009 yılının ilk yarısında yüzde 11,1 küçülen milli gelir, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11 büyümüştür. (Kaynak: TCMB)

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ile hesaplanan Türkiye'nin enflasyon oranı, 1993–2002 dönemindeki ortalama %70,4'den, 2010 yılında son 41 yılın en düşük değeri olan %6,4'e düşmüştür. 2009 Aralık ayında %6,53 olan TÜFE, 2010 Aralık ayında %6,40'a düşmüştür. Yıl boyunca, enflasyondaki artışın en büyük kaynağı alkollü içecekler ve tütün grubundaki artış olmuştur. Bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında endekste en büyük yükseliş %24,66 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşmiştir. Lokanta ve oteller (%9,76), gıda ve alkolsüz içecekler (%7,02) ve ulaştırma (%6,78) artışın yüksek olduğu diğer harcama gruplarıdır. 2010 yılı Aralık ayında endekste kapsanan 446 maddeden; 74 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 225 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 147 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşmiştir. (Kaynak: Hazine Müsteşarlığı)

Dünyanın büyük ekonomilerinden birine sahip olan Türkiye, turizm ve gayrimenkul geliştirme konusunda yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Enflasyondaki düşüş, gayrisafi yurtiçi hasılanın büyüme oranı ve faizlerdeki düşüşler gayrimenkule olan talebi arttırmıştır. Diğer yandan genç nüfusa ve dinamik ekonomiye sahip olmak hem Türkiye'yi hem de İstanbul' u çok cazip hale getirmektedir. PricewaterhouseCoopers ile Urban Land Institute (ULI) ortak yaptığı "Emerging Trends in Real Estate Europe 2011" (Avrupa Gayrimenkul Pazarında Yükselen Eğilimler) adlı araştırmaya göre İstanbul gayrimenkul geliştirme pazarında Avrupa' da 2. sırada bulunmaktadır.

Uluslararası doğrudan yatırım kaleminde yer alan net gayrimenkul girişleri 2009 yılında 1,782 mn USD iken 2010 yılında 2,494 mn USD'a yükselerek %40 artış göstermiştir. (Kaynak: Hazine Müsteşarlığı)

Alişveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneđi (AMPD) hazırlamış olduğu “Perakende Endeksi Aralık 2010 Raporu”na göre organize perakende sektörü ciroları Aralık ayında aylık %6, 12 aylık değışim incelendiğinde ise %4 artmıştır.

Organize perakende sektörünün satış alanı metrekare gelişimine bakıldığında, önceki aya göre %1, yıllık bazda ise %15 artış görölmektedir. Aralık ayı itibarıyla AVM sayısının 263’e yükselmesinin, metrekare artışlarında doğal bir yansıması olmuştur. Mağaza sayıları aylık %2 artarken, yıllık bazda artış %18 olmuştur.

Metrekare artış hızı geçen yıl ile aynı olurken, mağaza sayısı artış hızı 2009’un üstündedir. 2009 yılsonunda 236 olan Türkiye genelindeki toplam AVM sayısı, 2010 sonunda 263’e yükselmiştir. Özellikle gıda dışı perakende, büyümesini AVM yatırımları ile sürdürmektedir.

Metrekare başına cirolar incelendiğinde organize perakende sektörünün Aralık 2010’da aylık %13 artış yaşarken, yıllık bazda ise %8 oranında düşüş gerçekleşmiştir. (Kaynak: AMPD)

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 2010 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporu hazırlanmakta olup, yakın gelecekte yapılması planlanan olağan genel kurul toplantısı öncesinde açıklanacaktır.

BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğine uygun olarak hazırlanmaktadır.

30.09.2010 itibari ile bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarla EK – 1’ de sunulmuştur.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

31.12.2010 tarihli portföy değer tablosuna göre, şirketin toplam portföy değeri 150,099 Bin TL, toplam net aktif değeri ise 101.990 Bin TL, pay başı net aktif değeri ise 1,06 TL, rapor tarihi itibarıyla hisse senedinin son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 0,72 TL’ dir.

(EK- 2)

BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Van Projesi Arsası:

Şubat 2008' de PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş. Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan Van merkezde, işyerlerinin bulunduğu caddede, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, Nolu 16 nolu parsel 16.611,65 m2 yüzölçümlü arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. 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 Konuta ait Arsa:

Sümerpark; Denizli merkezde bulunan bir projedir. Konut ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projede AVM projesi tamamlanmış olup, söz konusu bileşen, "Sümerpark AVM" başlığı altında açıklanmaktadır.

Proje; 644 ünitelik Konut/Daire ve 33.500 m2' lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Alışveriş merkezi 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.

Konut projesi için ilgili kurumlardan ön olur alınmış olup işlemler devam etmektedir.

6.Vakıf Han Binası:

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

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. Mart 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 alana sahiptir. 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 hizmetlerini AK' s Perakende Danışmanlık A.Ş. yürütmekte olup, kiracı adayları ile görüşmeler son hızla devam etmektedir. Mart 2011 tarihi itibari ile toplam kiralanabilir alanın %80' inin kiralama sözleşmeleri imzalanmış durumdadır

Aralık ayı sonu itibari ile genel iş ilerleme ;

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. Yatırımın finansmanı banka kredisi yoluyla yapılmıştır.

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. Aynı raporda arsa ekspertiz değeri 31.490.000 TL olarak tespit edilmiştir.

BÖLÜM G: ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

MAYA TURİZM LTD:

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

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

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

Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Lüks tatil anlayışına yeni bir boyut kazandıracak olan Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi iş, tatil ve eğlence hayatının gereklerine farklı ve kaliteli alternatiflerin sunulduğu 300 odadan oluşan 5*'lı bir oteli de kapsayacaktır. Aqua Dolce' nin önemli bir unsuru olan casino çok çeşitli oyun imkânları sunacaktır.

Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restoranlar, barlar bulunmaktadır. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının 2011' de başlaması ve tesisin 2013 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

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

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

Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

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

Sözleşme Tarihi: 03.05.2010

Tutarı: 15.000 USD + KDV (Yıllık)

Tam Tasdik Sözleşmesi

Şirket: Şahin Uçar YMM ve Denetim A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.01.2010

Tutarı: 25.200 TL + KDV (Yıllık)

Hukuk Hizmetleri

Şirket: Başpınar Hukuk Bürosu

Sözleşme Tarihi: 01.04.2010

Tutarı: 4.000 TL + KDV (Aylık)

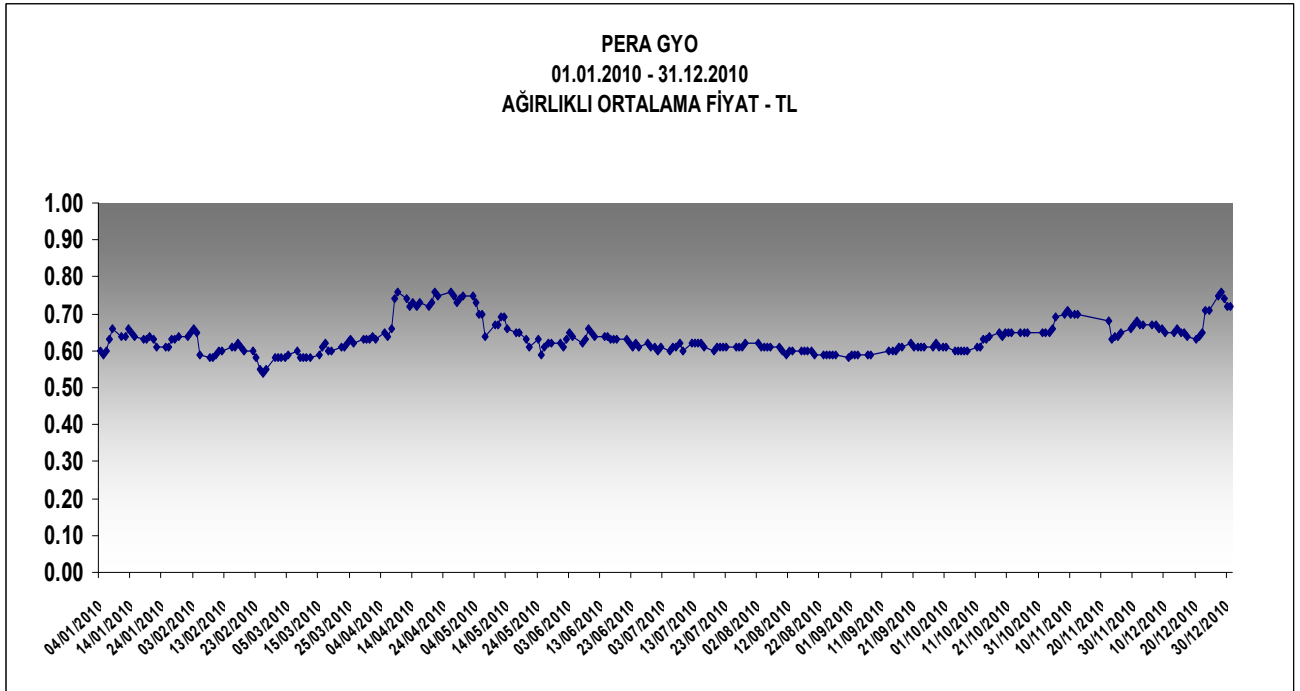
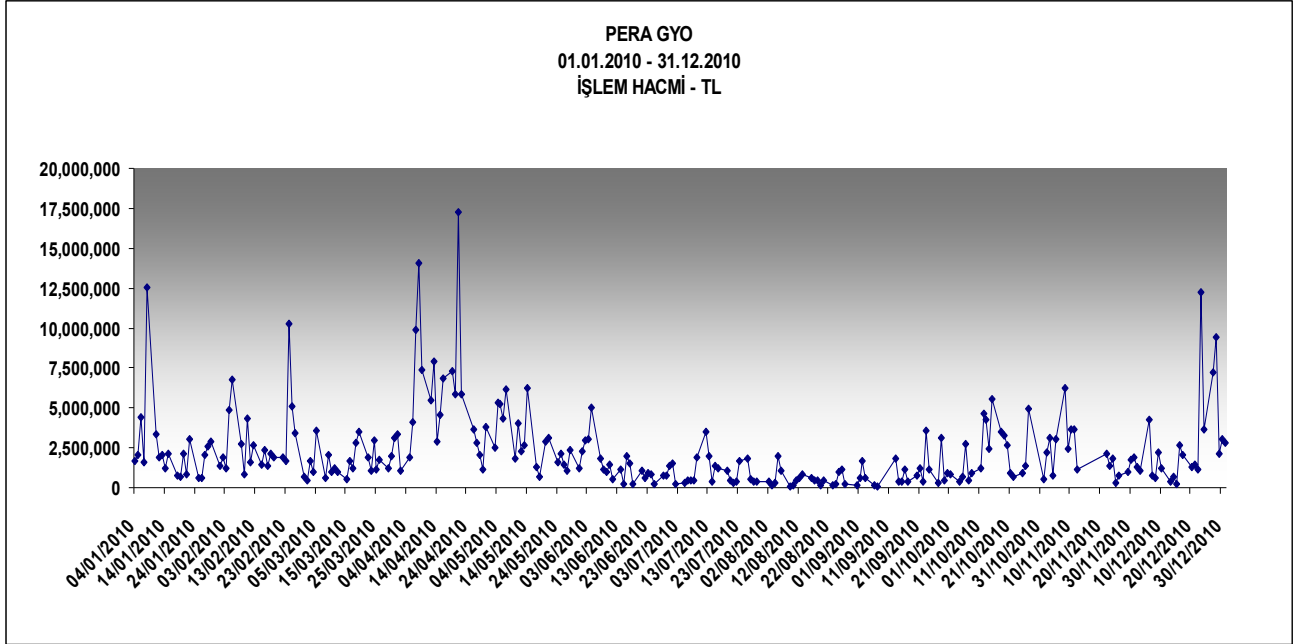
Aracı Kurum Hizmetleri

Şirket: Global Menkul Değerler A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.12.2003

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

BÖLÜM I: ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER



Ocak – Aralık döneminde genellikle yatay bir seyir izleyen Pera GYO hisse senetleri 31 Aralık 2010 seansında Portföy değerine göre 32% düşük işlem görmüştür.

BÖLÜM J: ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Rapor döneminde herhangi bir gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule dayalı hak alım ve satımına bağlı olarak komisyon ödenmemiştir. 01.01.2010 – 31.12.2010 döneminde toplam 2.236.127 TL' lik Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

Hesap Adı	Bakiye (TL)
Personel Giderleri	1,116,119
Bina Yönetim Giderleri	0
Amortisman ve itfa Payları	256,369
Vergi, Resim ve Harçlar	325,183
Danışmanlık Giderleri	184,403
Taşıt aracı Giderleri	6,710
Kira Giderleri	56,902
Seyahat Giderleri	47,755
Haberleşme Giderleri	9,062
Bilgi İşlem Giderleri	3,959
Diğer	229,664
Genel Yönetim Giderleri	2,236,126

BÖLÜM K: ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

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

Bu düzenleme çerçevesinde, şirket %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmektedir. Ek – 2' de bulunan 31.12.2010 tarihli portföy değer tablomuz, Tebliğde yer alan portföy sınırlamalarına uygun olup, söz konusu sınırlamalara aykırı bir durum bulunmadığını göstermektedir.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

Olağan Genel Kurul

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

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

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

Toplantıda;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye Artırımı için Başvuru

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş, 22/09/2010 tarihinde 2009 yılı mali tablolarını esas alarak 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılmasına izin verilmesi amacıyla SPK nezdinde başvuruda bulunmuş ve anılan başvuru SPK'nın 21.01.2011 tarihli ve 2011/3 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen karar uyarınca, uygun bulunmuştur.

Şirketin çıkarılmış sermayesinin 35.900.000,- TL tutarında azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında artırım yapılmak suretiyle 89.100.000,-TL'na artılmasına yönelik işlemler çerçevesinde, Anasözleşmenin 8. maddesinin değiştirilmesi hususunun görüşüldüğü Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, 15-02-2011 tarihinde İstanbul'da akdedilmiştir. Toplantı sonucunda; Sermaye Piyasası Kurulu izinleri çerçevesinde Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 8.maddesinin değiştirilmesi hususu oybirliği ile onaylanmıştır.

Sermaye artırımı ile ilgili izahname ve sirküler 23-02-2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Bu işlem çerçevesinde 01.03.2011-15.03.2011 tarihleri arasında rüçhan hakları kullanımı gerçekleşecektir.

EKLER:

- 1.** Bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış son üç aylık bilanço ve gelir tabloları
- 2.** 31.12.2010 tarihi itibarıyla portföy tablosu
- 3.** Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgiler

EK – 1-A

Bilanço	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal Tablo Türü		Konsolide	Konsolide
Dönem		30.09.2010	31.12.2009
Raporlama Birimi		TL	TL
V A R L I K L A R			
DÖNEN VARLIKLAR		12,850,126	6,357,515
Nakit ve Benzerleri	4	225,072	661,322
Finansal Yatırımlar	5	9	10
Ticari Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Diğer Alacaklar	8	715,514	69,114
-İlgili taraflardan alacaklar		491,255	177
-Diğer alacaklar		224,259	68,937
Stoklar			
Canlı Varlıklar			
Diğer Dönen Varlıklar	16	11,909,531	5,627,069
(Ara Toplam)			
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar			
DURAN VARLIKLAR		144,622,433	117,583,070
Ticari Alacaklar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Diğer Alacaklar			
Finansal Yatırımlar			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			
Canlı Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	61,160,000	61,160,000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	77,873,452	50,653,440
Maddi Duran Varlıklar	11	26,458	50,858
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	2,040,342	2,196,591
Şerefiye	13	3,522,181	3,522,181
Ertelenmiş Vergi Varlığı			
Diğer Duran Varlıklar			
TOPLAM VARLIKLAR		157,472,559	123,940,585
K A Y N A K L A R			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39,512,410	31,062,767
Finansal Borçlar	6	2,804,057	6,119,904
Diğer Finansal Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	7	61,269	3,294,943
Diğer Borçlar	8	36,391,956	21,477,069
-İlgili taraflara diğer borçlar		36,375,072	21,461,355
-Diğer borçlar		16,884	15,714
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları			
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			
Borç Karşılıkları			
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	255,128	170,851
(Ara Toplam)			
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler			
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26,314,249	66,885
Finansal Borçlar		26,239,454	
Diğer Finansal Yükümlülükler			
Ticari Borçlar			
Diğer Borçlar			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları			
Borç Karşılıkları			
Kıdem Tazminatı Karşılığı	15	74,795	66,885
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Ö Z K A Y N A K L A R		91,645,900	92,810,933
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		91,645,900	92,810,933
Ödenmiş Sermaye	17	96,000,000	96,000,000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı	17	2,481,981	2,481,981
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Hisse Senedi İhraç Primleri		112,930	112,930
Değer Artış Fonları			
Yabancı Para Çevrim Farkları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	1,187,526	1,187,526
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17	-6,971,505	-9,526,324
Net Dönem Karı/Zararı		-1,165,032	2,554,820
AZINLIK PAYLARI			
TOPLAM KAYNAKLAR		157,472,559	123,940,585

EK – 1-B

Finansal Tablo Türü	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem		Konsolide	Konsolide
Raporlama Birimi		01.01.2010 -30.09.2010	01.01.2009 - 30.09.2009
		TL	TL
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	18		20,500,000
Satışların Maliyeti (-)	18		-17,434,416
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)			
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler			
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)			
BRÜT KAR/ZARAR			3,065,584
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	-39,706	-32,402
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	-1,464,578	-1,714,571
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)			
Diğer Faaliyet Gelirleri	21	283,657	217,349
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	21		-2,434
FAALİYET KARI/ZARARI		-1,220,627	1,533,526
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			
Finansal Gelirler	22	87,058	450,572
Finansal Giderler (-)	23	-31,463	-1,644,360
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-1,165,032	339,738
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri			
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	24		
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	24		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-1,165,032	339,738

EK – 2

[illegible]

DİĞER BİLGİLER													
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :				2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...		
Sümerpark Projesi													
Alınan Kredilere İlişkin Açılımlar :													
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (Bin TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar							
Bank Asya	TL	2,022,429	2,022	1067 gün	27.63%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	4,012,500	4,013	1067 gün	26.55%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	1,706,957	1,707	1068 gün	28.23%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	1,006,338	1,006	1064 gün	27,95%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	2,245,088	2,245	1068 gün	27,67%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	4,000,000	4,000	1064 gün	27,70%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	3,400,000	3,400	1070 gün	27,55%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	6,247,869	6,248	1065 gün	27,87%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	3,300,000	3,300	1064 gün	26,92%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	4,326,170	4,326	1060 gün	27,27%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	3,485,123	3,485	1065 gün	26,96%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	429,451	429	1065 gün	26,96%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	749,041	749	1067 gün	25,23%	Sümerpark Projesi için							
Bank Asya	TL	860,000	860	1096 gün	27,16%	Sümerpark Projesi için							
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açılımlar :													
Bir Öncelik Tabloya Göre Değişiklikler :													
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Şüpheler ve Diğer Yasal Yükümlülüklere İlişkin Bilgiler :													
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ													
1. %50 Kontrolü													
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR											146,076.40		
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI											146,076.40	97%	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)											4,022.18		
D) İSTİRAKLER											0.01		
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI											4,022.19	3%	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)											150,098.59		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ													
2. Mevduat Kontrolü													
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat											-		
B) Vadeli TL Mevduat											-		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat											-	0%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ											150,098.59		
3. İştirak Sınırı Kontrolü													
A) MAYA TURİZM LTD											4,022.18		
B) -											-		
C) İştirakler Toplamı											4,022.18	3%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ											150,098.59		
4. Aitül tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü													
	Aliş Tarihi	Tablo Tarihi	Baş Yıl Geçmiş mi?								Portföy Değeri		
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut satış arazılar	06/10/06	31/12/10	Hayır								0.00	0%	
		31/12/10									19,105.00		
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı											0		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ											150,098.59		
5. Kredi Sınırı Kontrolü													
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.										2,022.43		
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.										4,012.50		
C) Kredi 3	Bank Asya A.Ş.										1,706.96		
D) Kredi 4	Bank Asya A.Ş.										1,006.34		
E) Kredi 5	Bank Asya A.Ş.										2,245.09		
F) Kredi 6	Bank Asya A.Ş.										4,000.00		
G) Kredi 7	Bank Asya A.Ş.										3,400.00		
H) Kredi 8	Bank Asya A.Ş.										6,247.87		
I) Kredi 9	Bank Asya A.Ş.										3,300.00		
J) Kredi 10	Bank Asya A.Ş.										4,326.17		
K) Kredi 11	Bank Asya A.Ş.										3,485.12		
L) Kredi 12	Bank Asya A.Ş.										429.45		
M) Kredi 13	Bank Asya A.Ş.										749.04		
N) Kredi 14	Bank Asya A.Ş.										860.00		
E) Krediler Toplamı											37,790.97	37%	
NET AKTİF DEĞER											101,990.01		
NOTLAR:													
(1) Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatın Ocak 2011 sonu itibariyle tamamlanması ve AVM'nin Şubat 2011 tarihinde açılması planlanmıştır. Söz konusu bileşen, "Gayrimenkul Projesi" bağlayıcı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesinin gerçekleştirilmesi için kurulan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Kentsel") hissesinin Pera tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselizasyonlar yapıldığı için ilgili bileşenler için ayrıntıya yapılamamış, m2 oranına göre alış maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, 1 nolu parsel "Konut Alanı"nın alış değeri 16.515.083 TL olmuştur. 30-09-2010 tarihli portföy tablosunda bulunan 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin (30-09-2010 tarihi itibarıyla portföy değeri 3.380.000 TL), 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" (30-09-2010 tarihi itibarıyla portföy değeri 6.555.000 TL) 30-12-2010 tarihinde Global Yatırım Holding'e 13-12-2010 tarihinde yapılan ekspertiz değeri üzerinden 6225 no'lu parsel 3.630.000 TL+KDV, 6227 no'lu parsel 7.040.000TL+KDV bedelle satınmıştır. 2 arsanın KDV dahil toplam satış bedeli 12.590.600 TL olmuştur.													
(2) Söz konusu arsalar Kentsel tarafından satın alınmış fakat şirket SPK'ya tabii olmadığı için söz konusu arsalara ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan ve söz konusunu projenin geliştirileceği gayrimenkulün sahibi olan Kentsel ile gerekli izinler aldıktan sonra bölgeyi, Kentsel ile ilgili olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") tarafından hazırlanan 01.10.2007 tarihli Şirket Değerleme Raporunda Kentsel'in şirket değeri 67.792.252 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer bileşenlerin arsalarna göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 TL çıkmaktadır.													
(3) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. Ekspertiz değeri, KDV dahil 22.543.900 TL' dir.													
(4) 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 için bugüne kadar proje ile ilgili 123.456.400 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, ayrı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (31.490.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (91.966.400 TL - 31.12.2010 tarihli mizanına göre) oluşturmaktadır.													
(5) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değildir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 4.147.700 TL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşme 31.12.2010 döviz alış kuru olan 1,5376' den USD' a çevrilmiştir.													
(6) KKTG'de bulunan Maya Turizm LTD. münhasıran Tatlısu Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusunu Şirket'in %50 hissesi 3.607.180 TL karşılığında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır. 27.12.2007 tarihinde şirketin nakit ihtiyacını karşılamak için 415.000 TL sermaye artışı yapılmıştır. 0													

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

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