

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi
Ortaklığı**

31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

31 Mart 2011

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 45 sayfa konsolide finansal tablolar ve
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı**

İçindekiler

Bağımsız Denetim Raporu

Konsolide Bilanço

Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu

Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

Konsolide Nakit Akışları Tablosu

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

Bağımsız Denetim Raporu

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Şirket") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akışları tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Konsolide Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, konsolide finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sonra eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde (not 2) doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul,
31 Mart 2011

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova,SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Bilanço

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
DÖNEN VARLIKLAR		10.474.456	6.357.515
Nakit ve nakit benzerleri	4	547.155	661.322
Finansal yatırımlar	5	10	10
Diğer alacaklar	8	47.912	69.114
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	177
- Diğer alacaklar		47.912	68.937
Diğer dönen varlıklar	17	9.879.379	5.627.069
DURAN VARLIKLAR		186.473.346	117.583.070
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	19.105.000	61.160.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	161.855.086	50.653.440
Maddi duran varlıklar	11	18.324	50.858
Maddi olmayan duran varlıklar	12	1.972.755	2.196.591
Şerefiye	13	3.522.181	3.522.181
TOPLAM VARLIKLAR		196.947.802	123.940.585

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı

31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Bilanço

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.097.115	31.062.767
Finansal borçlar	6	6.077.053	6.119.904
Ticari borçlar	7	715.709	3.294.943
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
- Diğer ticari borçlar		715.709	3.294.943
Diğer borçlar	8	19.925.443	21.477.069
- İlişkili taraflara diğer borçlar	27	19.714.202	21.461.355
- Diğer borçlar		211.241	15.714
Borç karşılıkları	14	289.818	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	89.092	170.851
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		34.987.831	66.885
Finansal borçlar	6	33.897.618	-
Borç karşılıkları	14	1.014.364	-
Kıdem tazminatı karşılığı	16	75.849	66.885
ÖZKAYNAKLAR	18	134.862.856	92.810.933
Ödenmiş sermaye		96.000.000	96.000.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkları		2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		112.930	112.930
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.187.526	1.187.526
Geçmiş yıl zararları		(6.971.504)	(9.526.324)
Net dönem karı		42.051.923	2.554.820
TOPLAM KAYNAKLAR		196.947.802	123.940.585

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

<u>Bağımsız denetimden geçmiş</u>			
	Notlar	2010	2009
Satış gelirleri	19	15.240.000	21.500.000
Satışların maliyeti	19	(14.829.824)	(17.434.416)
BRÜT KAR		410.176	4.065.584
Pazarlama, satış, dağıtım giderleri	20	(385.216)	(46.577)
Genel yönetim giderleri	20	(2.236.126)	(2.182.530)
Diğer faaliyet gelirleri	22	47.811.958	1.019.639
Diğer faaliyet giderleri	22	(3.466.357)	(2.446)
FAALİYET KARI		42.134.435	2.853.670
Finansal gelirler	23	131.238	596.682
Finansal giderler	24	(213.750)	(895.532)
VERGİ ÖNCESİ KAR		42.051.923	2.554.820
Vergi geliri / (gideri)	25	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenen vergi geliri /(gideri)		-	-
NET DÖNEM KARI		42.051.923	2.554.820
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		42.051.923	2.554.820
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	26	0,00438	0,00027

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi farkları	Hisse senetleri ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl zararları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	584.419	(10.110.743)	90.256.113
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	2.554.820	2.554.820
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	2.554.820	2.554.820
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleşen işlemler</i>								
Transferler		-	-	-	-	(10.110.743)	10.110.743	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	(9.526.324)	2.554.820	92.810.933
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bakiyeler		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	(9.526.324)	2.554.820	92.810.933
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	(9.526.324)	2.554.820	92.810.933
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	42.051.923	42.051.923
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	42.051.923	42.051.923
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleşen işlemler</i>								
Transferler		-	-	-	-	2.554.820	(2.554.820)	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	(6.971.504)	42.051.923	134.862.856
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	(6.971.504)	42.051.923	134.862.856

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
31 Aralık 2010 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Konsolide Nakit Akışları Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	2010	2009
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı		42.051.923	2.554.820
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payı giderleri	11,12	256.370	253.785
Kıdem tazminatı karşılığındaki değişim	16	17.977	57.618
Vergi karşılığı	14	1.304.182	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	19	(410.176)	-
Satış amaçlı gayrimenkul satış karı	19	-	(4.065.584)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller/ yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	22	(47.450.604)	(726.125)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(4.230.328)	(1.925.486)
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerdeki değişim		-	695.123
Bloke mevduatlardaki değişim		(750)	120.696
Diğer alacaklardaki değişim		21.202	56.149
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(4.252.311)	2.544.522
Satış amaçlı gayrimenkullerdeki değişim		-	21.251.563
Ticari borçlardaki değişim		(2.579.234)	(888.390)
Kıdem tazminatı ödemesi		(9.013)	-
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		13.606.616	4.258.185
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		2.556.182	26.112.362
B. Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit akışları			
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere girişler	10	(36.525.866)	(12.565.854)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere girişler	9	-	(670.875)
Maddi duran varlık alımları	11	-	(152.460)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(21.285.866)	(13.389.189)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri	6	39.974.671	6.119.904
Finansal borçlarla ilgili nakit çıkışları	6	(6.119.904)	(19.684.866)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan /(kaynaklanan) net nakit		33.854.767	(13.564.962)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	2.2.21	(114.917)	(841.789)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	2.2.21	537.243	1.379.032
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	2.2.21	422.326	537.243

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere Şirket "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek ünvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 11 Eylül 2006 tarih, ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi; "Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy / İstanbul'dur. Şirket bünyesinde idari personel olarak 9 kişi (31 Aralık 2009: 8) çalışmaktadır.

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	2010		2009	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ ("Global Holding")	31,64	30.374.400	25,96	24.921.169
Diğer (halka açık)	68,36	65.625.600	74,04	71.078.831
Toplam	100,00	96.000.000	100,00	96.000.000

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı olan Maya Turizm Limited ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuş bir şirkettir. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Maya oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı "Grup" olarak adlandırılmıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

Şirket, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır. Maya, muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket yasal kayıtları üzerine yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtmaması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS' den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanmış olup ilişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosu 31 Mart 2011 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri:XI, No:29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.2 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un işlevsel para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.3 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyona dahil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları ilişikteki konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.1.3.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar, Şirket'in ortak kontrolüne tabi, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirket'in işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2010 (%)	2009 (%)
Maya	50	50

Şirket müşterek yönetime tabi ortaklık üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolarda Maya Turizm Limited adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderleri her kalem bazında Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.1.3.2 Konsolidasyonda Düzeltme İşlemleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir. Müşterek yönetime tabi ortaklıklarla yapılan işlemlerden doğan gerçekleşmemiş gelirler, Şirket'in söz konusu ortak girişimdeki etkin oranı kadar arındırılmıştır.

2.1.4 Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Muhasebe ilkeleri, Şirket tarafından sürekli olarak uygulanmakta ve daha önceki dönemlerde uygulanan muhasebe ilkeleri tutarlılık göstermektedir.

2.1.5 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları, sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Şirket benzer nitelikteki işlemleri, diğer olayları ve durumları tutarlı olarak finansal tablolarına alır, değerler ve sunar. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

Konsolide finansal tabloların Seri: XI No: 29 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 9 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 10 – Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 11 – Maddi Duran Varlıklar
- Not 12 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- Not 14 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler
- Not 16 – Kıdem Tazminatı Karşılığı
- Not 29 – Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

2.1.7 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.1.7.1 2010 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.1.7.2 31 Aralık 2010 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

TMSK, Kasım 2009'da TFRS 9'un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. TFRS 9, TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme"nin yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan finansal dönemlerde uygulanması zorunludur. Şirket, bu standardın uygulanması sonucunda konsolide finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Satış Gelirleri

Şirket'in satış gelirleri portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

Kira gelirleri

Maddi olmayan duran varlıklardan edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2.2.2 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir.

Arazilerin gerçeğe uygun değeri ise emsal bedel ile belirlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2.2.3 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

İşletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanincaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Bu varlıkların satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanımına hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Eğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değeri, bu varlıkların geri kazanılabilir tutarından düşük ise, bu varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Aktifleştirme oranı, yapılmakta olan gayrimenkul yatırımları ile ilişkilendirilen finansal borçların güncel faiz oranları veya bu gayrimenkuller için yapılan genel fonlamanın ortalama oranıdır.

İşletme, daha önceden maliyeti üzerinden ölçülmüş bulunan inşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden güvenilir biçimde ölçülebilecek duruma geldiğinde, söz konusu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Sözü edilen gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında, gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir.

İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı bir gayrimenkul, inşaatı tamamlanması halinde tespit edilecek olan gerçeğe uygun değeri üzerinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek sürede gerçekleşmesi tahmin edilen inşaat ve borçlanma maliyetlerinin çıkarılması suretiyle muhasebeleştirilir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal tablolara maliyet bedelleri ile yansıtılmaktadır. Bu varlıklar, inşası tamamlanana kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde izlenmeye devam edilmekte, inşası tamamlandığında ise yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmaktadır.

2010 yılı sonunda, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün inşaatının tamamlanması halinde tespit edilecek olan gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") gerçeğe uygun değerinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek sürede gerçekleşmesi tahmin edilen inşaat ve borçlanma maliyetlerinin çıkarılması sonucu hesaplanan değer ile finansal tablolarda gösterilmektedir. Sümerpark AVM'nin inşaatının tamamlanması durumunda gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4-10 yıl

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 12) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.6 Şerefiye

Şerefiye, satın alınan varlıkların satın alma maliyetleriyle, söz konusu varlıkların net olarak ayrıştırılabilen gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil etmektedir. Şerefiye, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Şerefiye parasal kazanç elde edilen birimler üzerine dağıtılmıştır ve amortismanına tabi değildir. Şerefiye, maliyet değerinden kalıcı değer kayıpları düşülerek ölçülür.

Şirket birleşmesinden kaynaklan şerefiye değer düşüklüğü olabileceğini gösteren bir durum ya da şartlarda bir değişiklik olursa TMS 36 “Varlıkların Değer Düşüklüğü Standardı” gereğince bir yıldan daha sık değilse yıllık olarak değer düşüklüğü testlerine tabi tutulmaktadır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.7 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç (bakınız muhasebe politikası 2.2.2) varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullandığıdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.2.8 Finansal Araçlar

(i) Türev olmayan finansal araçlar

Türev olmayan finansal araçlar, finansal yatırımlar, alacaklar, nakit değerler, bankalar, finansal borçlar, ticari ve diğer borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Türev olmayan finansal araçlar ilk defa finansal tablolara aşağıda bahsedilenler hariç, doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri ile birlikte gerçeğe uygun değerleri üzerinden alınır. Türev olmayan finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınmasına müteakiben değerlendirilmesi ile ilgili hususlar aşağıda açıklanmıştır.

Grup bir finansal aracı ancak ve ancak o finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda kayda alır. Finansal varlıklar, Grup, bu varlıklardan kaynaklanan nakit akışları üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Olağan durumlardaki finansal varlık alım ve satımları, Grup'un bu varlıkları alma veya satma taahhüdünde bulunduğu tarihte muhasebeleştirilir. Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, bankalardaki vadesiz mevduat hesapları ve 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

Alım satım amaçlı finansal varlıklar

Alım satım amaçlı menkul değerler, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen menkul değerlerdir. Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri işlem tarihine göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, ilk maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, konsolide kapsamlı gelir tablosunda kredi süresince muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ve bunlar gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Diğer

Diğer finansal varlık ve yükümlülükler, kısa vadeli olmaları sebebiyle maliyet değerleri üzerinden değerlendirilir.

(ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları yönetim kurulu tarafından onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

2.2.9 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.10 Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama döneminde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2010	2009
Amerikan Doları	1,5460	1,5057
Avro	2,0491	2,1603

2.2.11 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya net olarak tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.2.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10 "Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar", hükümleri uyarınca raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.14 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

2.2.15 İlişkili Taraflar

TMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları”; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticiler “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır (Not 27).

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ"inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan hizmet, ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

2.2.17 Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliğinden doğan ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanan muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerine indirgenmiş tutarına göre ayrılmaktadır. Çalışanlar tarafından hak edildikçe tahakkuk esasına göre hesaplanır ve finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Yükümlülük tutarı devlet tarafından duyurulan kıdem tazminatı tavanı baz alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" şirketlerin istatistiksel değerleme yöntemleri kullanarak olası yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanmasını öngörmektedir. Dolayısıyla Şirket'in muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri aşağıdaki tabloda yer alan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
İskonto oranı	%4,66	%5,92
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	% 100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı tavan tutarları sırasıyla 2.517 TL ve 2.365 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.19 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.20 Faiz Gelir ve Giderleri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda, ilgili varlığa ait etkin faiz oranı veya uygulanabilir değişken bir faiz oranı dikkate alınarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faiz gelir ve giderleri, faiz doğuran bir enstrümanın ilk kayıtlı değeri ile etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanan vade tarihindeki değeri arasındaki fark veya prim veya iskontonun bugünkü değere indirgenmiş tutarlarından meydana gelmektedir.

2.2.21 Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Nakit ve nakit benzerleri	547.155	661.322
Bloke mevduat (Not 4)	(124.829)	(124.079)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	422.326	537.243

2.2.22 Hisse Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

3 Bölümlere Göre Raporlama

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Şirket yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Grup'un faaliyet bölümleri Türkiye ve KKTC'de bulunan gayrimenkul yatırımlarıdır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya'nın toplam varlıkları konsolide toplam varlıkların %0,42'sini (2009: %0,5); dönem zararı ise konsolide dönem karının %0,098'ini oluşturmaktadır (2009: dönem karı konsolide dönem karının %1,9'unu oluşturmaktadır). Maya'nın tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	2010	2009
Bankalar-vadeli	421.732	533.026
Bankalar-vadesiz	125.340	124.787
Nakit	83	10
Diğer hazır değerler	-	3.499
Toplam	547.155	661.322

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, bankalar mevduatı üzerinde 124.829 TL tutarında blokaj bulunmaktadır (2009: 124.079 TL).

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

5 Finansal Yatırımlar

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

	2010	2009
Hisse senetleri	10	10
Toplam	10	10

6 Finansal Borçlar

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	2010		2009	
	Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	6.077.053	6.077.053	6.119.904
Uzun vadeli banka kredileri	TL	33.897.618	33.897.618	-
Toplam finansal borçlar		39.974.671		6.119.904

Kredilerin faiz oranları %12-14 arasındadır (2009: %10-19).

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 yıldan kısa	6.077.053	6.119.904
1 – 2 yıl arası	22.519.374	-
2 – 3 yıl arası	11.378.244	-
	39.974.671	6.119.904

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Denizli'deki arazisi ve 2010 yılı içerisinde inşası devam eden alışveriş merkezi, kredileri kullandıran banka lehine, 1. dereceden sırasıyla 26.800.000 TL ve 150.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, banka kredilerinin teminatı olarak Global Holding'in sahip olduğu Van arazisi ve Denizli'deki diğer bir arazi sırasıyla 22.000.000 TL ve 3.200.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Denizli'deki ve Van'daki arazileri, kredileri kullandıran banka lehine, 1. dereceden sırasıyla 30.000.000 TL ve 22.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

7 Ticari Borçlar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 715.709 TL tutarındaki ticari borçların 710.366 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşası tamamlanan alışveriş merkezi ile ilgili olan borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 3.294.943 TL tutarındaki ticari borçların 3.288.245 TL tutarındaki kısmı).

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

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

	2010	2009
Kira alacakları	47.377	59.470
Personelden alacaklar	535	5.300
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	-	177
Diğer	-	4.167
Toplam	47.912	69.114

Diğer Borçlar

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

	2009	2009
İlişkili taraflara borçlar (*) (Not 27)	19.714.202	21.461.355
Diğer	211.241	15.714
Toplam	19.925.443	21.477.069

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflara borçlar içerisinde yer alan 18.264.188 TL tutarında Ges Enerji AŞ'ye olan borca istinaden Şirket'in Denizli'de üzerine alışveriş merkezi yapılmakta olan arazisi 16.500.000 TL bedelle ipotek verilmiştir.

9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Dönem başı	61.160.000	59.763.000
Girişler	-	670.875
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (Not 10)	(29.100.000)	-
Çıkışlar	(14.505.000)	-
Değer artışı (Not 22)	1.550.000	726.125
Dönem sonu	19.105.000	61.160.000

9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla değer artışı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplanmıştır. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı ve SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Arazilerin gerçeğe uygun değeri emsal bedel ile belirlenmiştir. Denizli arazisi için değerlendirme raporlarına göre yapılan değerlemeler benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	2010		2009	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli arazisi	13 Aralık 2010	19.105.000	14 Ocak 2010	57.590.000
Van arazisi	-	-	28 Ocak 2010	4.570.000
		19.105.000		62.160.000

Denizli arazisi

Şirket, 12 Haziran 2008 tarihinde satın aldığı ve üzerinden sermaye kazancı elde etme amacı ile tuttuğu Denizli ili, Merkez ilçesi, Sümer Mahallesi, M22A22B2D Pafta, 6225 Ada, 1 Parsel ve 6227 Ada, 1 Parselde bulunan arazilerini 10.670.000 TL bedelle 30 Aralık 2010 tarihinde Global Holding'e satmıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in Denizli'deki arazisi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in Denizli'deki arazileri krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 30.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in Denizli'de üzerine alışveriş merkezi yapılmakta olan arazisi Ges Enerji AŞ lehine, 1. dereceden 16.500.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in 6227 Ada, 1 Parselde bulunan arazisi üstünde Milli Eğitim Bakanlığı'nın izni olmadan satılamaz şerhi bulunmaktadır.

Van arazisi

Şirket, 20 Haziran 2008 tarihinde satın aldığı ve üzerinden sermaye kazancı elde etme amacı ile tuttuğu Van İli, Merkez İlçesi, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 Parselde bulunan arazisi üzerinde sahip olduğu ¼ oranındaki mülkiyet payını 4.570.000 TL bedelle 24 Aralık 2010 tarihinde Global Holding'e satmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in Van'daki arazisi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 22.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

10 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Dönem başı	50.653.440	38.087.586
Girişler (*)	36.525.866	12.565.854
Çıkışlar	(324.824)	-
Değer artışı (Not 22)	45.900.604	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer (Not 9)	29.100.000	-
Dönem sonu	161.855.086	50.653.440

(*) 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler içinde 4.401.191 TL (2009: 2.534.916 TL) tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden Sümerpark AVM projesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan Denizli'deki alışveriş merkezine ait arazi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM'nin inşaatının tamamlanması halinde tespit edilecek olan gerçeğe uygun değeri yetkilendirilmiş bir gayrimenkul şirketi tarafından güvenilir biçimde tespit edilmiştir. Bu değer üzerinde projenin geliştirildiği arsanın gerçeğe uygun değeriyle birlikte bütün olarak tespit edilebilmektedir. Bu nedenle alışveriş merkezine ait arsa yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek sürede gerçekleşmesi tahmin edilen inşaat ve borçlanma maliyetlerinin çıkarılması sonucu hesaplanan değer ile finansal tablolarda gösterilmektedir. Sümerpark AVM, 12 Mart 2011 tarihinde inşaatının bitimini müteakip hizmete açılmıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM projesinin, 20 Aralık 2010 tarihli değerlendirme raporunda belirtilen ve o tarihte %95'i tamamlanmış olan projenin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri olan 165.150.000 TL'den inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek sürede gerçekleşmesi tahmin edilen 3.294.914 TL tutarındaki inşaat ve borçlanma maliyetlerinin çıkarılması sonucu oluşan 161.855.086 TL üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeri alışveriş merkezinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerlerini toplayarak belirlenmiştir. Değerlemelerde, ilgili gayrimenkulün kiralama süresini kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akışları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, devam eden Sümerpark AVM projesine ait maliyet değeri ile 50.643.440 TL olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 1. Dereceden ve ikinci dereceden, sırasıyla, 100.000.000 TL ve 50.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin yirmi yılına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

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

11 Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2010	Cari Dönem		31 Aralık 2010
		Amortismanı	Çıkışlar	
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(111.671)	(32.534)	-	(144.205)
Toplam	(297.246)	(32.534)	-	(329.780)
Net maddi duran varlıklar	50.858			18.324

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2009	Cari Dönem		31 Aralık 2009
		Amortismanı	Çıkışlar	
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(79.138)	(32.533)	-	(111.671)
Toplam	(264.713)	(32.533)	-	(297.246)
Net maddi duran varlıklar	83.391			50.858

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

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Haklar	2.695.619	-	-	2.695.619
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	-	-	51.459
Toplam	2.747.078	-	-	2.747.078

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2010	Cari Dönem İtfa payı	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Haklar	(499.028)	(223.836)	-	(722.864)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(550.487)	(223.836)	-	(774.323)
Net maddi olmayan duran varlıklar	2.196.591			1.972.755

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 1 Şubat 2005 tarihinde 15 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki konsolide finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	2.543.159	152.460	-	2.695.619
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	-	-	51.459
Toplam	2.594.618	152.460	-	2.747.078

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2009	Cari dönem itfa payı	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	(277.776)	(221.252)	-	(499.028)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(329.235)	(221.252)	-	(550.487)
Net maddi olmayan duran varlıklar	2.265.383			2.196.591

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

13 Şerefiye

Şirket'in, hisselerinin %50'sini satın aldığı Maya'nın, satın alındığı tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	190.363
Ticari alacaklar	509.917
Diğer alacaklar	2.817
Diğer dönen varlıklar	251.382
Maddi olmayan duran varlıklar	86.318
Ticari borçlar	(38.868)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(1.929)
Net varlıkların değeri	1.000.000
Satın alınan hisse oranı	%50
Net varlıkların Şirket tarafından satın alınan kısmı	500.000
Toplam nakit satın alma maliyeti	4.022.181
Net varlıkların Şirket tarafından satın alınan gerçeğe uygun değeri	500.000
Pozitif Şerefiye	3.522.181

Şirket, Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiye ile ilgili olarak gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında konsolide finansal tablolarda taşınan şerefiye tutarını Maya'nın gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaata başlanmamıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporuna göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir ve tutarı 8.610.000 TL'dir (31 Aralık 2009: 8.145.000 TL). Şirket'in %50 pay ile müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Maya'nın oransal konsolidasyon yöntemi ile konsolide edilmesinden ötürü, bu tutarın Şirket'in payına düşen kısmı olan 4.305.000 TL (31 Aralık 2009: 4.072.500 TL), Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmamıştır.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Davalar

Denizli arazisi ile ilgili dava

Şirket'e ait Denizli Sümer Mahallesindeki taşınmazlara ilişkin Denizli İdare Mahkemesi'nde görülmekte olan imar planı değişikliğinin iptali talepli davaya ilişkin devam etmekte olan hukuki olaylar aşağıdaki şekildedir:

Denizli Belediye Meclisi'nin 11 Ekim 2006 tarih ve 640 sayılı kararı ile değiştirilen imar planına karşı kanuni askı süresi içinde yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin Denizli Belediyesi Bayındırlık Komisyonu'nun raporu 9 Ocak 2007 tarih ve 54 sayılı Denizli Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiştir.

Türk Mimar Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Denizli Şubesi tarafından Denizli İdare Mahkemesi'nde 29 Haziran 2007 tarihinde Denizli Belediye Meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Denizli Belediyesi'ne karşı dava açılmıştır. Denizli İdare Mahkemesi'nin 11 Eylül 2007 tarihli kararı ile davacının yürütmeyi durdurma talebi reddedilmiştir. Şirket'in davaya 24 Temmuz 2008 tarihinde Denizli Belediyesi yanında müdahil olma talebi, Mahkeme tarafından 17 Eylül 2008 tarihinde kabul edilmiştir.

Mahkeme 1 Nisan 2009 tarihinde davanın Grup lehine reddine karar vermiştir. Kararın Oda vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine, Danıştay'ca kararın onanmasına karar verilmiştir. Oda Vekilleri karara karşı "Karar Düzeltme" isteminde bulunmuşlardır. Dosya karar düzeltme incelemesi için Danıştay'dadır.

Vergi davası

Maliye Bakanlığı, yatırım ortaklıklarının Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ("BSMV") kapsamına alınmasına karar vermesine istinaden 4 Ağustos 2008 tarihinde Şirket'e Ocak 2003-Eylül 2006 dönemine ilişkin toplam 2.773.585 TL BSMV tutarının ödenmesine istinaden beyanname göndermiştir. Şirket, Maliye Bakanlığı'na İstanbul Bölge Mahkemesi'nde ödenecek BSMV tutarına istinaden her yıl için ayrı dava açmıştır. Şirket, ilgili mahkemeye menkul kıymet yatırım fonları ve menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği sadece menkul kıymet kazancı elde edebileceği "portföy işletmeciliği" faaliyetlerinde bulunduğunu belirterek, ana faaliyet alanları bankerlik tanımına girmediği için menkul kıymet yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisi'nden istisna edildiklerini belirtmiştir. Açılan davalar Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davalı vergi dairesi kararları temyiz etmiş olup, yapılan temyiz incelemeleri sonucunda kararlar Danıştay tarafından bozulmuştur. Danıştay'ın bu kararına karşı Şirket tarafından "Karar Düzeltme" yoluna başvurulmuştur. Dosya karar düzeltme incelemesi için Danıştay'dadır.

6111 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 25 Şubat 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket yönetimi bu vergi ve ceza tarhiyatlarını gerekçesiz bulmakla birlikte, mevcut tarhiyatlarla ilgili olarak söz konusu kanundan yararlanmayı seçmektedir. Bu nedenle, Şirket yönetimi 1.304.182 TL tutarında vergi karşılığını, 1.134.071 TL tutarında vergi cezası giderini ve 170.111 TL tutarında vade farkı giderini ilişikteki konsolide 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarına yansıtmıştır.

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

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Davalar(devamı)

Vergi davası (devamı)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Kısa vadeli borç karşılıkları	289.818	-
Uzun vadeli borç karşılıkları	1.014.364	-
	1.304.182	-

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, borç karşılıklarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 yıldan kısa	289.818	-
1 – 2 yıl arası	434.727	-
2 – 3 yıl arası	434.727	-
3 – 4 yıl arası	144.910	-
	1.304.182	-

15 Taahhütler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ'ler	2010	2009
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	177.375.857	68.945.857
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	143.680	120.984
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	177.519.537	69.066.841

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

15 Taahhütler (devamı)

(i) Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

(ii) Grup'un oransal konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilen müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Grup'un söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Aralık 2010 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 123.680 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2009 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı ABD Doları cinsindendir).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2009: %0).

Grup'un portföyünde yer alan arazi ve alışveriş merkezi projesinin üzerindeki ipotekler Not 9 ve Not 10'da açıklanmıştır.

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

	2010	2009
Verilen Teminat Mektupları:		
Vergi dairelerine verilen teminat mektupları	402.657	402.657
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	143.680	120.984
Özelleştirme idaresine verilen teminat mektupları	43.200	43.200
Elektrik dağıtım şirketine verilen	130.000	-
Toplam verilen teminat mektupları	719.537	566.841

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 15 yıllığına kiralanması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 yıldan az	42.216	38.376
1-5 yıl arası	434.532	353.556
5 yıldan uzun	448.572	571.764
	925.320	963.696

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 56.902 TL (2009: 56.544 TL) kira gideri konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

15 Taahhütler (devamı)

Faaliyet kiralamaları (devamı)

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 yıldan az	5.838.593	211.800
1-5 yıl arası	31.054.639	113.800
5 yıldan uzun	22.712.928	10.300
	59.606.160	335.900

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 361.354 TL (2009: 291.435 TL) kira geliri konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

16 Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, azami 2.517 TL (31 Aralık 2009: 2.365 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte istatistiksel değerlendirme metodları kullanılmasını gerekli kılar. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	66.885	9.267
Faiz maliyeti	1.076	1.076
Hizmet maliyeti	11.932	12.386
Dönem içi ödemeler	(9.013)	-
Aktüeryal fark	4.969	44.156
Kıdem tazminatı karşılığı	75.849	66.885

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

17 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

	2010	2009
İndirilecek KDV	8.181.521	4.727.698
Verilen sipariş avansları (*)	910.946	399.371
İş avansları	447.084	285.612
Peşin ödenen giderler	130.650	5.548
Peşin ödenen vergiler	3.546	3.208
Diğer	205.632	205.632
Toplam	9.879.379	5.627.069

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 910.946 TL tutarındaki verilen sipariş avanslarının 541.136 TL tutarındaki kısmı Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avansların oransal konsolidasyon yönteminin uygulanması sonunu Grup'un payına düşen kısmından oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 399.371 TL).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	2010	2009
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	86.911	117.672
Ödenecek maaşlar	2.181	53.179
Toplam	89.092	170.851

18 Özkaynak

Ödenmiş Sermaye

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

7 Aralık 2010 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in sermaye artırımına ilişkin SPK'ya yaptığı başvuru sonucunda; Şirket'in 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 çıkarılması işlemlerine izin verilmesi ve artırılacak olan 29.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsilen ihraç ve halka arz edilecek payların SPK'nın kaydına alınmasına ilişkin talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyazlı hakkı bulunmamaktadır.

Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı

Şirket ortakları tarafından ödenmiş sermayeye yapılan nakit ilavelerinin TL'nin 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre enflasyon etkisini yansıtacak şekilde düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

18 Özkaynak (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL (31 Aralık 2009: 1.187.526 TL) tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Hisseleri İMKB'de işlem gören şirketler, SPK tarafından getirilen temettü şartına aşağıdaki şekilde tabidir:

25 Şubat 2009 tarih ve 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK'nın düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden, SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamının yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamının dağıtılması, SPK'nın düzenlemelerine göre, hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde, dönem zararı olması halinde kar dağıtımı yapılmaması esastır.

SPK'nın 2010/4 sayılı haftalık bülteni, duyuru 1 bölümünde halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak;

* Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri:IV, No:27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesi,

* Konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, SPK'nın Seri:XII No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplanmasına imkan tanınmasına karar vermiştir.

* Şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarına, SPK'nın Seri:XII No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablo dipnotlarında yer verilmesi,

* Payları bir borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıkların yönetim kurullarınca, genel kurulun onayına sunulacak kar dağıtım önerisine ilişkin karar alınması ve/veya doğrudan ortaklıkların genel kurullarında kar dağıtımının karara bağlanması durumunda, söz konusu kararlara ilişkin Seri:VIII, No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca yapılacak özel durum açıklamasının ekinde Kar Dağıtım Tablosu Hazırlama Kılavuzunda yer alan tabloların da hazırlanarak kamuya duyurulması gerekmektedir.

18 Özkaynak (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir (2008: %20). Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal kayıtlarındaki net dönem karı 4.777.751 TL (31 Aralık 2009: 2.182.282 TL) geçmiş yıl zararları ise 11.599.104 TL (31 Aralık 2009: 13.781.386 TL).

Rapor tarihi itibarıyla, 2010 yılına ait kar dağıtım kararı henüz alınmamıştır.

Geçmiş yıl karları/(zararları)

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

	2010	2009
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl zararları	(7.010.142)	(9.564.962)
Toplam	(6.971.504)	(9.526.324)

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

19 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	15.240.000	-
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	-	21.500.000
	15.240.000	21.500.000

	2010	2009
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(14.829.824)	-
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	-	(17.434.416)
	(14.829.824)	(17.434.416)

Denizli ili Merkez ilçesi Sümer Mahallesi'ndeki 6225 ada, 1 nolu parsel ve 6227 ada 1 nolu parselde kayıtlı toplam 16.228 m²'lik arazisi 10.670.000 TL bedelle ve Şirket'in 1/4 hisse oranında mülkiyetinde bulunan Van ili merkez ilçesi Şerefiye Mahallesi 24 pafta 1475 Ada 16 parselde kayıtlı 16.612 m²'lik arazisi 4.570.000 TL bedelle Global Holding'e satılmıştır. Elde edilen toplam satış karı 410.176 TL dir.

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.

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2008
Danışmanlık giderleri	345.163	-
Hisse borsa payı	24.000	24.688
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	16.048	21.354
Diğer	5	535
Toplam	385.216	46.577

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

20 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Personel giderleri	1.116.119	1.408.170
Vergi, resim ve harçlar	325.183	117.736
Amortisman ve itfa payları	256.370	253.785
Danışmanlık giderleri	184.403	144.078
Dava takip ve bilirkişi masrafları	157.282	37.247
Kira giderleri	56.902	56.544
Seyahat giderleri	47.755	21.639
Haberleşme giderleri	9.062	8.439
Taşıt aracı giderleri	6.710	38.493
Bilgi işlem giderleri	3.959	2.987
Diğer	72.381	93.412
	2.236.126	2.182.530

21 Niteliklerine Göre Giderler

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. Amortisman ve itfa giderleri 256.370 TL (2009: 253.785 TL)'dir. 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 17.977 TL'dir (2009: 57.618 TL)'dir.

22 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler

Diğer faaliyetlerden gelirler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 10)	45.900.604	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9)	1.550.000	726.125
Kira gelirleri (*)	361.354	291.435
Diğer	-	2.079
Toplam	47.811.958	1.019.639

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

22 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler (devamı)

Diğer faaliyetlerden giderler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Bağışlar ve yardımlar	2.330.508	-
Vergi affı karşılık giderleri (Not 14)	1.134.071	-
Diğer	1.778	2.446
Toplam	3.466.357	2.446

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bağışlar ve yardımlar olarak kayıtlara alınan 2.330.508 TL tutarındaki giderler Şirket, Milli Eğitim Bakanlığı ve Denizli Belediyesi arasında imzalanan protokole istinaden Şirket tarafından yaptırılan bir okul inşaatının maliyetlerinden oluşmaktadır. Okul inşaatına Haziran 2010 tarihinde başlanmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla, ilgili inşaat tamamlanma aşamasındadır. Protokole göre okul binası ve çevre düzenlemesine ait çalışmalar tamamlandıktan sonra ilgili yapı Denizli İl Özel İdaresi'ne hibe edilecektir. Okul inşaatının tamamlanmasını takiben Şirket'e ait arazi üzerinde yer alan okul boşaltılacak ve tapu kaydındaki Milli Eğitim Bakanlığı'nın izni olmadan satılamaz şerhi kaldırılacaktır.

23 Finansal Gelirler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
İtfa ve faiz gelirleri	81.324	274.890
Kambiyo karları	49.914	311.763
Diğer	-	10.029
Toplam	131.238	596.682

24 Finansal Giderler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Vergi affı karşılığına ait vade farkı ve faiz giderleri (Not 14)	170.111	-
Kambiyo zararları	13.430	662.955
Kredi faiz giderleri	6.059	202.262
Diğer	24.150	30.315
Toplam	213.750	895.532

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

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5inci maddesinin d bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır.

26 Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç tutarı net dönem karının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Net dönem karı	42.051.923	2.554.820
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	9.600.000.000	9.600.000.000
Hisse başına kazanç	0,0044	0,0003

27 İlişkili Taraf Açıklamaları

Grup'un, ana ortağı ve kontrol eden taraf Global Holding'tir. Grup'un ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Grup bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

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

	2010	2009
İlişkili taraflara diğer borçlar:		
Global Holding	19.531.077	3.180.223
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	155.811	5.480
Ges Enerji AŞ	-	18.264.188
Diğer	27.314	11.464
Toplam	19.714.202	21.461.355

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket portföyündeki Van ve Denizli arazilerinin Global Holding'e satılmasından kaynaklanan alacaklar Şirket'in Global Holding'e olan 29.000.000 TL tutarındaki diğer borçlarından mahsup edilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Global Holding'e olan diğer borçlar raporlama döneminden sonra gerçekleşen sermaye artırımında Global Holding tarafından Şirket'e aktarılması planlanan sermaye avansından oluşmaktadır.

27 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar (devamı)

Ges Enerji AŞ 1 Nisan 2010 tarihinde imzaladığı temlikname ile Şirket'ten olan vadesi gelmiş alacağının tamamından, bu alacağın Global Holding tarafından Ges Enerji AŞ'ye ödenmesi koşuluyla vazgeçmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıklar içerisinde sınıflanan 541.136 TL tutarındaki verilen sipariş avansları Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2009: 399.371 TL) (Not: 17).

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Grup'un, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan ve işlemleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Kira giderleri		
Global Holding	20.828	20.456
Kira geliri		
Güney Maden İşletmeciliği AŞ	600	600
Kuzey Maden İşletmeciliği AŞ	600	600
Doğu Maden İşletmeciliği AŞ	600	600
Faiz geliri		
Maya	74.806	-
Faiz gideri		
Ges Enerji AŞ (*)	730.568	1.346.628
Global Holding (**)	1.311.331	377.925
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	17.396	-
Diğer giderler		
Global Holding	-	10.472
Global Menkul Değerler AŞ	-	6.292

(*) 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde GES Enerji AŞ'ye yapılmış olan 730.568 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir (2009: 1.346.628 TL).

(**) 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde Global Holding'e yapılmış olan 1.311.331 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir (2009: 352.622 TL)

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 221.042 TL tutarında maaş ve 200.046 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (2009: sırasıyla 365.899 TL ve 204.330 TL).

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler ve Grup'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

28.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Sümerpark AVM henüz açılmadığı için Grup'un kira gelirlerinden doğan ticari alacakları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2010	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	47.912	547.072
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	-	47.912	547.072
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2009	Alacaklar				Bankalardak i Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	177	68.937	657.813
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	177	68.937	657.813
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

28.2. Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

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

31 Aralık 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
		0-3 ay arası	3-6 ay arası			
Finansal borçlar	39.974.671	48.632.090	-	1.161.646	5.450.448	42.019.996
Ticari borçlar	715.709	715.709	715.709	-	-	-
Diğer borçlar	19.925.443	19.925.443	522.437	-	19.403.006	-
Toplam	70.212.817	78.870.236	1.238.146	1.161.646	24.853.454	42.019.996

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2009	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	6.119.904	6.295.492	2.618.237	3.677.255	-	-
Ticari borçlar	3.294.943	3.294.943	3.294.943	-	-	-
Diğer borçlar	21.477.069	21.477.069	21.477.069	-	-	-
Toplam	30.891.916	31.067.504	27.390.249	3.677.255	-	-

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Dönen Varlıklar (A)	10.474.456	6.357.515
Kısa Vadeli Borçlar (B)	27.097.115	31.062.767
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar (A/B)	<u>0,39</u>	<u>0,20</u>

28.3. Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

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

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	124.950	80.821	-	248.158	164.017	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	240.561	-	117.398	219.688	125.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	365.511	80.821	117.398	467.846	289.017	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	365.511	80.821	117.398	467.846	289.017	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	3.247.929	2.157.089	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan DiğerYükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	-	-	-	3.247.929	2.157.089	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	3.247.929	2.157.089	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı***	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı***	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	365.511	80.821	117.398	(2.780.083)	(1.868.072)	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük)	365.511	80.821	117.398	(2.780.083)	(1.868.072)	-
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam	-	-	-	-	-	-

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

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2010		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.495	(12.495)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	12.495	(12.495)
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	24.056	(24.056)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro Net Etki (4+ 5)	24.056	(24.056)
TOPLAM (3+6)	36.551	(36.551)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2009		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	278.008	(278.008)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	278.008	(278.008)

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

28.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir: şeklindedir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	2010	2009
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	421.732	533.026
Finansal borçlar	(39.974.671)	(27.596.973)
	(39.552.939)	(27.063.947)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal borçlar	-	-
	(39.552.939)	(27.063.947)

Şirket, sahip olduğu nakdi günün koşullarına göre banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

28.3. Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

29 Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Banka kredilerinin alındığı tarihler ile raporlama tarihleri arasında faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

30 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, 15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nı gerçekleştirmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında kullandırmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilecektir.

İMKB Yönetim Kurulu'nun 3 Mart 2011 tarihli toplantısında Şirket'in borsa kotunda bulunan ve azaltılan sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin İMKB kotundan çıkarılmasına karar verilmiştir.

Arttırılan sermayeyi temsil eden paylar 2010 yılı faaliyetlerinden kar payı alma hakları bulunmadığından 1 Mart 2011 tarihinden itibaren "Yeni" olarak ayrı bir sırada işlem görecektir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin ana kiracılarından Tesco Kipa Denizli Sümerpark Mağazası, 24 Şubat 2011 tarihinde, Sümerpark AVM'nin tamamıysa 12 Mart 2011 tarihinde hizmete açılmıştır.

Aynı proje kapsamında ikinci aşama olan Sümerpark Evleri konut projesinin ilk etap inşaatı için 7 Mart 2011 tarihinde Şirket tarafından bir ihale yapılmıştır. İhale bedeli ile ilgili pazarlıklar tamamlandıktan sonra projenin inşaatına başlanacaktır.