

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

30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren
Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

28 Ekim 2011

*Bu rapor, 47 sayfa finansal tablolar ve
tamamlayıcı notlarından oluşmaktadır.*

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

İçindekiler

Bilanço

Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynak Değişim Tablosu

Nakit Akışları Tablosu

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı

30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla

Bilanço

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmemiş	denetimden
		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		19.662.727	10.474.456
Nakit ve nakit benzerleri	4	589.441	547.155
Finansal yatırımlar	5	3.213.302	10
Ticari alacaklar	6	1.242.413	-
Diğer alacaklar	9	272.907	47.912
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		531	177
- Diğer alacaklar		272.376	47.735
Diğer dönen varlıklar	18	14.344.664	9.879.379
DURAN VARLIKLAR		193.867.770	186.473.346
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	184.481.517	19.105.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.738.752	161.855.086
Maddi duran varlıklar	12	292.116	18.324
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.833.204	1.972.755
Şerefiye	14	3.522.181	3.522.181
TOPLAM VARLIKLAR		213.530.497	196.947.802

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla

Bilanço

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

KAYNAKLAR	Notlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmemiş	denetimden
		30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		25.280.548	27.097.115
Finansal borçlar	7	22.654.841	6.077.053
Ticari borçlar	8	832.539	715.709
Diğer borçlar	9	924.081	19.925.443
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	28	<i>303.481</i>	<i>19.714.202</i>
- <i>Diğer borçlar</i>		<i>620.600</i>	<i>211.241</i>
Borç karşılıkları	15	-	289.818
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	869.087	89.092
UZUNVADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.448.687	34.987.831
Finansal borçlar	7	26.741.773	33.897.618
Diğer borçlar	9	621.884	-
Borç karşılıkları	15	-	1.014.364
Kıdem tazminatı karşılığı	17	85.030	75.849
ÖZKAYNAKLAR	19	160.801.262	134.862.856
Ödenmiş sermaye		89.100.000	96.000.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkları		2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	112.930
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.187.526	1.187.526
Özel fonlar		29.000.000	-
Geçmiş yıl karları/(zararları)		41.980.419	(6.971.504)
Net dönem karı/(zararı)		(3.066.009)	42.051.923
TOPLAM KAYNAKLAR		213.530.497	196.947.802

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş	İncelemeden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Satış gelirleri	20	3.073.221	1.441.504	-	-
Satışların maliyeti	20	(743.119)	(209.893)	-	-
BRÜT KAR		2.330.102	1.231.611	-	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	21	(314.566)	(2.867)	(39.706)	(540)
Genel yönetim giderleri	21	(1.727.887)	(481.867)	(1.464.579)	(517.216)
Diğer faaliyet gelirleri	23	460.524	217.517	283.657	119.037
Diğer faaliyet giderleri	23	(26.348)	49	-	-
FAALİYET KARI/ (ZARARI)		721.825	964.443	(1.220.628)	(398.719)
Finansal gelirler	24	521.558	122.671	87.058	380
Finansal giderler	25	(4.309.392)	(1.676.909)	(31.463)	(5.044)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(3.066.009)	(589.795)	(1.165.033)	(403.383)
Vergi geliri / (gideri)	26	-	-	-	-
NET DÖNEM ZARARI		(3.066.009)	(589.795)	(1.165.033)	(403.383)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-		
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER), VERGİ SONRASI		-	-		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(3.066.009)	(589.795)	(1.165.033)	(403.383)
HİSSE BAŞINA ZARAR	27	(0,037)	(0,007)	(0, 0121)	(0, 0042)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
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	Özel fonlar	Geçmiş yıl karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
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 zararı		-	-	-	-	-	-	(1.165.033)	(1.165.033)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	-	(1.165.033)	(1.165.033)
<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)	(1.165.033)	91.645.900
30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bakiyeler		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	-	(6.971.504)	(1.165.033)	91.645.900
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler		96.000.000	2.481.981	112.930	1.187.526	-	(6.971.504)	42.051.923	134.862.856
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>									
Net dönem zararı		-	-	-	-	-	-	(3.066.009)	(3.066.009)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	-	-	-	(3.066.009)	(3.066.009)
<i>Özkaynaklarda muhasebeleştirilen ortaklarla gerçekleşen işlemler</i>									
Transferler		-	-	-	-	-	42.051.923	(42.051.923)	-
Sermaye artırımı	19	29.000.000	-	4.415	-	-	-	-	29.004.415
Sermaye azaltımı	19	(35.900.000)	-	-	-	29.000.000	6.900.000	-	-
Ortaklarla yapılan işlemler toplamı		89.100.000	2.481.981	117.345	1.187.526	29.000.000	41.980.419	(3.066.009)	160.801.262
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bakiyeler	19	89.100.000	2.481.981	117.345	1.187.526	29.000.000	41.980.419	(3.066.009)	160.801.262

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Nakit Akışları Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		İncelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2011	İncelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2010
	Notlar		
A. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem zararı		(3.066.009)	(1.165.032)
<i>Düzeltilmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payı giderleri	12,13	184.229	180.649
Finansal varlıklar değer düşüklüğü	25	486.351	-
Kıdem tazminatı karşılık gideri	17	27.492	7.910
Faiz gideri		4.167.199	
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		1.799.262	(976.473)
Alım satım amaçlı menkul kıymetlerdeki değişim		-	1
Bloke mevduatlardaki değişim		(26.567)	(17.543)
Ticari alacaklardaki değişim		(1.242.413)	-
Diğer alacaklardaki değişim		(224.995)	(683.153)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(4.465.285)	(6.245.709)
Ticari borçlardaki değişim		108.124	(3.233.674)
Ödenen kıdem tazminatı		(18.311)	-
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki değişim		(18.903.665)	14.999.164
Esas faaliyetlerde(n) sağlanan/(kullanılan) net nakit		(22.973.850)	3.842.613
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları			
Finansal varlık alımı	5	(3.699.682)	-
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere girişler	11	(7.260.183)	(27.220.012)
Maddi duran varlık alımları	12	(318.470)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(11.278.335)	(27.220.012)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Nakit sermaye artışı	19	29.004.415	-
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri		8.351.069	29.043.510
Finansal borçlarla ilgili nakit çıkışları		(3.087.580)	(6.119.904)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		34.267.904	22.923.606
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	2.2.21	15.719	(453.793)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	2.2.21	422.326	537.243
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	2.2.21	438.045	83.450

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

1 Grup'un 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 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının 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 23 kişi (31 Aralık 2010: 9) 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, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla %100'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ ("Global Holding")	41,15	36.668.310	31,64	30.374.400
GES Enerji AŞ	2,04	1.820.563	-	-
Global Financial Products	1,48	1.314.688	-	-
Ayşegül Bense	0,15	135.000	-	-
Diğer (halka açık)	55,18	49.161.439	68,36	65.625.600
Toplam	100,00	89.100.000	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 finansal tablolarda, Maya oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

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

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

2 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 finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 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 finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, 28 Ekim 2011 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tasvii etme hakkı vardır.

2.1.2 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

2 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 finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Grup 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, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	30 Eylül 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)
Maya	50	50

Şirket müşterek yönetime tabi ortaklık üzerindeki etkinliğini oransal konsolidasyon yöntemine göre raporlamaktadır. İlişikteki finansal tablolarda Maya 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 finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.1.3.2 Konsolidasyonda Düzeltme İşlemleri

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 finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Muhasebe ilkeleri, Grup 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. Grup 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.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

2 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. 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren hesap döneminde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 11 – Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 12 – Maddi Duran Varlıklar
- Not 13 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- Not 15 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler
- Not 17 – Kıdem Tazminatı Karşılığı
- Not 30 – Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

2.1.7 30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla Yeni ve Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

2.1.7.1 2011 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar ve Yorumlar

Grup, 30 Eylül 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.1.7.2 30 Eylül 2011 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar ve standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Satış Gelirleri

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve maddi olmayan duran varlıklardan edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satış gelirleri

Grup'un satış gelirleri portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışına ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

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 değerleme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerleme 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 hukukten 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 değerin başka tür güvenilir yollarla tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar.

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 tamamlanıncaya 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 değerin 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.

30 Eylül 2011 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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 kiralaayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

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 13) 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

2.2.7 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, 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 kullanımdaki 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 (amortismanına 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, ticari ve diğer 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

(i) Türev olmayan finansal araçlar (devamı)

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak bilançoda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

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.

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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/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, 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, oluştuğu dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 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, kapsamlı 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.

Grup tarafından kullanılan 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Amerikan Doları	1,8453	1,5460
Avro	2,5157	2,0491

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, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 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 kapsamlı 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 28).

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 Vergisi’nden 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 sıfıra 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 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 Kanunu'nun 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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kullanılan başlıca istatistiksel tahminler şöyledir;

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı	%4,66	%4,66
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı tavan tutarları sırasıyla 2.732 TL ve 2.517 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.18 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.19 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.

2.2.20 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, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2011	2010
Nakit ve nakit benzerleri	589.441	225.072
Bloke mevduat (Not 4)	(151.396)	(141.622)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	438.045	83.450

2.2.21 Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp)

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç/ (kayıp), net karın veya zararın 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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 27).

2.2.22 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” başlıklı Not 31’de yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Not 31’de yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, sözkonusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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 Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya'nın toplam varlıkları konsolide toplam varlıkların %0,35'ini (31 Aralık 2010: %0,42); dönem zararı ise konsolide dönem zararının %1,42'sini oluşturmaktadır (30 Eylül 2010: dönem zararı konsolide dönem zararının %2'sini oluşturmaktadır). Maya'nın tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kasa	7.395	83
Bankalar	324.297	547.072
- Vadesiz mevduat	312.591	125.340
- Vadeli mevduat	11.706	421.732
Ters repo işlemlerinden alacaklar	190.095	-
Diğer hazır değerler	67.654	-
Toplam	589.441	547.155

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, bankalar mevduatı üzerinde 151.396 TL tutarında blokaj bulunmaktadır (31 Aralık 2010: 124.829 TL).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'a ait vadeli Türk Lirası mevduatın faiz oranı %6 olup gecelik mevduat olarak tutulmuştur (31 Aralık 2010: %6).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'a ait ters repo işlemlerinden alacakların faiz oranı %6 olup, 3 Eylül 2011 vadelidir.

5 Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Hisse senetleri	3.213.302	10
Toplam	3.213.302	10

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

5 Finansal Yatırımlar (devamı)

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, alım satım amaçlı finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri
Global Holding	3.699.682	3.213.294	-	-
Diğer	10	8	10	10
Toplam	3.699.692	3.213.302	10	10

6 Ticari Alacaklar

Şirket, kiraya veren sıfatıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde gösterilen Sümerpark AVM kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 1.242.413 TL tutarındaki ticari alacaklar, bu sözleşmelere dayanan kiralama alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

7 Finansal Borçlar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
		Orijinal para birimi	TL		Orijinal para birimi	TL
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	22.654.841	22.654.841	6.077.053	6.077.053	6.077.053
Uzun vadeli banka kredileri	TL	26.741.773	26.741.773	33.897.618	33.897.618	33.897.618
Toplam finansal borçlar		49.396.614			39.974.671	

Kredilerin faiz oranları %12-16 arasındadır (31 Aralık 2010: %12-14).

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan kısa	22.654.841	6.077.053
1 – 2 yıl arası	21.195.609	22.519.374
2 – 3 yıl arası	5.546.164	11.378.244
	49.396.614	39.974.671

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde gösterilen Denizli'deki arazisi ve 2011 yılı içerisinde inşası tamamlanan ve hizmete açılan alışveriş merkezi, kredileri kullandıran banka lehine, sırasıyla 26.800.000 TL ve 150.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ayrıca 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

8 Ticari Borçlar

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 832.539 TL tutarındaki ticari borçların 829.453 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşası tamamlanan alışveriş merkezi ile ilgili olan borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 715.709 TL tutarındaki ticari borçların 710.366 TL tutarındaki kısmı).

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar	195.731	-
Kira alacakları	47.266	47.200
Personelden alacaklar	29.379	535
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	531	177
Toplam	272.907	47.912

Diğer Borçlar

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Vergi barışı borçları (Not 15)	417.521	-
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	303.481	19.714.202
Alınan depozito ve teminatlar	44.636	-
Diğer	158.443	211.241
Toplam	924.081	19.925.443

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 621.884 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçların tamamı vergi barışı borçlarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, vergi barışı borçlarının ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011
1 yıldan kısa	417.521
1 – 2 yıl arası	414.589
2 – 3 yıl arası	207.295
	1.039.405

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2011	2010
Dönem başı	19.105.000	61.160.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer (Not 11)	165.150.000	-
Dönem girişleri	226.517	-
Dönem sonu	184.481.517	61.160.000

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli arazisi	13 Aralık 2010	19.105.000
Denizli Sümerpark AVM	20 Aralık 2010	165.150.000
		184.255.000

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli arazisi	14 Ocak 2010	56.590.000
Van arazisi	28 Ocak 2010	4.570.000
		61.160.000

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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Denizli'deki arazisi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

Denizli Sümerpark AVM

Dönem içerisinde inşası tamamlanan ve 12 Mart 2011 tarihi itibarıyla hizmete açılan Sümerpark AVM yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeri yetkilendirilmiş bir gayrimenkul şirketi tarafından 20 Aralık 2010 tarihli değerleme raporunda belirtilen tutar üzerinden tespit edilmiştir. 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 Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeri hesaplanmıştır. Bu değer üzerinde projenin geliştirildiği arsanın gerçeğe uygun değeriyle birlikte bütün olarak tespit edilebilmektedir.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 1. dereceden ve 2. dereceden, sırasıyla, 100.000.000 TL ve 50.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin yirmi yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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.

11 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Dönem başı	161.855.086	50.653.440
Girişler (*)	7.033.666	11.857.138
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer (Not 10)	(165.150.000)	-
Dönem sonu	3.738.752	62.510.578

(*) 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 365.951 TL (30 Eylül 2010: 4.895.526 TL) tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden "Sümerpark Evleri" konut projesinden oluşmaktadır. Sümerpark Evleri toplam 606 konuttan oluşması planlanan konut projesinin 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etabında kaba inşaatın % 55'i tamamlanmış olup, raporlama tarihi itibarıyla konutların satışına başlanmıştır. İlk etap konutların Haziran 2012'de konut sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden ve cari dönem içerisinde faaliyete geçen Sümerpark AVM projesinden oluşmaktadır.

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. 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 gösterilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM projesi, 20 Aralık 2010 tarihli değerleme 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.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 1. dereceden ve 2. dereceden, sırasıyla, 100.000.000 TL ve 50.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin yirmi yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

12 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	45.000	-	197.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	245.145	-	407.674
Toplam	348.104	290.145	-	638.249

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2011	Amortismanı	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	(2.531)	-	(155.506)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(144.205)	(13.822)	-	(158.027)
Toplam	(329.780)	(16.353)	-	(346.133)
Net maddi duran varlıklar	18.324			292.116

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 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

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2010	Amortismanı	Çıkışlar	30 Eylül 2010
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(111.671)	(24.400)	-	(136.071)
Toplam	(297.246)	(24.400)	-	(321.646)
Net maddi duran varlıklar	50.858			26.458

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

13 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Haklar	2.695.619	28.325	-	2.723.944
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.459	-	-	51.459
Toplam	2.747.078	28.325	-	2.775.403

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2011	Cari Dönem İtfa payı	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Haklar	(722.864)	(167.876)	-	(890.740)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(774.323)	(167.876)	-	(942.199)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.972.755			1.833.204

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 finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 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	30 Eylül 2010
Haklar	(499.028)	(156.249)	-	(655.277)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	-	(51.459)
Toplam	(550.487)	(156.249)	-	(706.736)
Net maddi olmayan duran varlıklar	2.196.591			2.040.342

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

14 Şerefiye

Şirket, Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiye ile ilgili olarak gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında 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 istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri 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 2010: 8.610.000 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 2010: 4.305.000 TL). Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmamıştır.

15 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, Danıştayca kararın onanmasına karar verilmiştir. Oda Vekilleri karara karşı "Karar Düzeltme" isteminde bulunmuşlardır. Dosya karar düzeltme incelemesi için Danıştay'a verilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

15 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devamı)

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 Danıştay'da karar düzeltme incelemesindeyken Şirket'in 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" ("6111 sayılı Kanun") kapsamında vergi barışından yararlanması sonucu dosyalardan feragat edilerek davalar sona erdirilmiştir.

6111 sayılı 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 seçmiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 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 finansal tablolarına yansıtmıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Grup, söz konusu kanunun olanaklarından kurumlar vergisi, KDV ve BSMV için yararlanmıştır. İlgili kanun uyarınca 2003-2006 yılları arasında matrah artırımında bulunulan dönem ve vergilere ilişkin ileride herhangi bir tarhiyatta bulunulamayacaktır. Kanunun sağladığı imkanlar dahilinde toplam 1.259.751 TL tutarında vergi borcu 36 ay vade ile ödenecektir. Grup bu bakiyenin 220.346 TL tutarını ödemiş, kalan 1.039.405 TL tutarında bakiye kısa ve uzun vadeli "vergi barışı borçları" olarak finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 9).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

16 Taahhütler

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Grup tarafından verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	177.425.357	177.375.857
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⁾	167.624	143.680
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	-	-
	177.592.981	177.519.537

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 147,624 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2010: 80.000 ABD Doları karşılığı 123.680 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2010: %0).

Grup'un portföyünde yer alan arazi ve alışveriş merkezi projesinin üzerindeki ipotekler Not 10 ve Not 11'de açıklanmıştır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Verilen Teminat Mektupları:		
Vergi daireleri	402.657	402.657
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	167.624	143.680
Elektrik dağıtım şirketi	130.000	130.000
Milli Piyango İdaresi	49.500	-
Özelleştirme İdaresi	43.200	43.200
Toplam	792.981	719.537

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

16 Taahhütler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 15 yıllığına kiralınması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan az	45.384	42.216
1-5 yıl arası	368.904	434.532
5 yıldan uzun	479.370	448.572
	893.658	925.320

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 47.325 TL (30 Eylül 2010: 44.477 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
1 yıldan az	7.563.283	5.838.593
1-5 yıl arası	33.042.725	31.054.639
5 yıldan uzun	20.538.014	22.712.928
	61.144.022	59.606.160

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 3.434.571 TL (30 Eylül 2010: 240.904 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

17 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, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, azami 2.732 TL (31 Aralık 2010: 2.517 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 metotları kullanılmasını gerekli kılar. Kıdem tazminat karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

17 Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	75.849	66.885
Faiz maliyeti	2.259	805
Hizmet maliyeti	8.425	12.738
Nakit ödenen	(18.311)	-
Aktüeryal fark	16.808	(5.633)
Kıdem tazminatı karşılığı	85.030	74.795

18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
İndirilecek KDV	8.861.965	8.181.521
Verilen sipariş avansları (*)	3.926.604	910.946
Peşin ödenen giderler(**)	923.434	130.650
İş avansları	413.380	447.084
Peşin ödenen vergiler	13.649	3.546
Diğer	205.632	205.632
Toplam	14.344.664	9.879.379

(*) 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 3.926.604 TL tutarındaki verilen sipariş avanslarının 631.235 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 2010: 541.136 TL). Kalan tutarın 2.986.374 TL tutarındaki kısmı 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Denizli arazisi üzerine inşaatı devam eden konut projesi için verilen avanslardan oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 923.434 TL tutarındaki peşin ödenen giderlerin 878.554 TL tutarındaki kısmı Şirket tarafından Denizli AVM kiracılarına kiralanan alana ait dekorasyon işlerinin kiracı tarafından yapılması için ödenen yardım bedelinden oluşmaktadır. Bu tutar sözleşmede belirlenen kiralama dönemi boyunca kira gelirlerinden mahsup edilecektir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Gelecek aylara ait gelirler (**)	723.973	-
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	78.903	86.911
Ödenecek maaşlar	66.211	2.181
Toplam	869.087	89.092

(**) 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, gelecek aylara ait gelirler tutarı dönem içerisinde Sümerpark AVM'nin ana kiracılarından Tesco Kipa Denizli Sümerpark Mağazası'nın peşin olarak ödediği bir yıllık kira gelirinin döneme ait olmayan kiralama gelirlerinden doğan yükümlülüklerdir (31 Aralık 2010: Yoktur).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19 Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2010: 96.000.000 TL). 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. (31 Aralık 2010: 0.01 TL nominal değerde 9.600.000.000 adet hisse).

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 zamanlı 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 2011 yılında söz konusu eş zamanlı sermaye azaltılması ve artırımını gerçekleştirmiş olup 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla arttırılacak olan 29.000.000 TL tutarındaki sermayenin 9.097.243 TL'lik kısmını, yeni pay alma haklarının kullanımı aşamasında ortaklara satılan hisse senetleri ile gerçekleştirmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını özel fon olarak kaydetmiştir.

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 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 gerçekleştirilmiştir.

19 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermayesinin 35.900.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımını yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

22 Şubat 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in 60.100.000 TL'ye azaltılan sermayenin 89.100.000 TL'ye artırılması işlemi tamamlanmış olup, SPK'dan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 20 Mayıs 2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

2 Haziran 2011 tarihinde Şirket'in 2010 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmiştir. Şirket'in TTK ve VUK'a uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında geçmiş yıllar zararlarının dönem karından fazla olması nedeniyle SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde dağıtılabilir dönem karı çıkmadığı için kar dağıtımı yapılamayacağı hissedarlara bildirilmiştir.

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 yansıtabilecek şekilde düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19 Özkaynaklar (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 ulaşmaya 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,
- Finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, SPK'nın Seri:XI No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri 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:XI 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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

19 Özkaynaklar (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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımı 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.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal kayıtlarındaki net dönem zararı 1.212.407 TL (30 Eylül 2010: 2.182.282 TL kar) geçmiş yıl zararları ise 4.699.104 TL (31 Aralık 2010: 11.599.104 TL)'dir.

Geçmiş yıl karları/(zararları)

2011 yılındaki sermaye azaltımı sırasında azaltılan 35.900.000 TL'lik sermayenin 6.900.000 TL'lik kısmı geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmiştir.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları/(zararları)	41.941.781	(7.010.142)
Toplam	41.980.419	(6.971.504)

20 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Kira gelirleri	3.073.221	1.441.504	-	-
	3.073.221	1.441.504	-	-

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Kira gelirleri maliyeti	(743.119)	(209.893)	-	-
	(743.119)	(209.893)	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

21 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz –30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz –30 Eylül 2010
Danışmanlık giderleri	243.775	-	-	-
Hisse borsa payı	63.534	2.867	24.000	-
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	7.257	-	15.701	540
Diğer	-	-	5	-
Toplam	314.566	2.867	39.706	540

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Personel giderleri	880.193	267.063	807.268	279.715
Danışmanlık giderleri	189.838	54.469	138.488	42.348
Amortisman ve itfa giderleri	184.229	55.959	180.649	60.216
Seyahat giderleri	69.581	25.665	39.772	21.208
Vergi, resim ve harçlar	52.141	832	74.079	6.214
Kira giderleri	47.325	16.070	44.477	14.457
Bilgi işlem giderleri	27.107	10.987	2.984	1.651
Bina yönetim giderleri	15.755	550	37.971	14.304
Haberleşme giderleri	13.910	3.990	16.844	5.610
Taşıt aracı giderleri	8.613	651	5.954	574
Diğer	239.195	45.631	116.093	70.919
Toplam	1.727.887	481.867	1.464.579	517.216

22 Niteliklerine Göre Giderler

Grup, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ve üç aylık dönemlerde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 184.229 TL ve 55.959 TL (30 Eylül 2010: dokuz aylık 180.649 TL ve üç aylık 60.216 TL)'dir. 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ve son üç aylık dönemlerde kıdem tazminatı karşılık giderleri 27.492 TL ve 25.406 TL (30 Eylül 2010: dokuz aylık 7.910 TL ve üç aylık 1.702 TL)'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

23 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler

Diğer faaliyetlerden gelirler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait diğer faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Kira gelirleri (*)	361.350	120.450	240.904	108.020
Diğer (**)	99.174	97.067	42.753	11.017
Toplam	460.524	217.517	283.657	119.037

(*) 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait elde edilen kira geliri Şirket'in üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği gelirdir.

(**) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, Şirket'in 6111 sayılı kanundan yararlanmayı planlaması sonucu finansal tablolarına kaydettiği vergi karşılığı ile cari dönemde uzlaşma sonucu çıkan vergi borcu arasındaki 33.767 TL tutarındaki fark finansal tablolarda diğer faaliyetlerden gelirler altında gösterilmiştir.

Diğer faaliyetlerden giderler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait diğer faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Acenta komisyon gideri	26.008	42	-	-
Diğer	340	(91)	-	-
Toplam	26.348	(49)	-	-

24 Finansal Gelirler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (*)	388.609	48.488	34.607	-
Menkul kıymet reeskont gelirleri	74.918	33.014	-	380
Banka faiz gelirleri	58.031	41.169	3.220	-
Kambiyo karları	-	-	49.231	-
Toplam	521.558	122.671	87.058	380

(*) 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 340.121 TL tutarı Global Holding'ten, 48.488 TL Maya'dan faiz gelirlerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2010: 34.607 TL tutarında Maya'dan faiz geliri).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

25 Finansal Giderler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz ve üç aylık dönemlere ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Kredi faiz giderleri	3.801.249	1.544.256	6.229	6.229
Menkul kıymet değer düşüşleri	486.351	127.997	-	-
Kambiyo zararları	-	-	3.481	-
Diğer	21.792	4.656	21.753	(1.185)
Toplam	4.309.392	1.676.909	31.463	5.044

26 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci 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, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, müşterek yönetime tabi ortaklık, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren ara hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

27 Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)

Hisse başına kazanç tutarı net dönem karının veya zararının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuzve üç aylık dönemlere ait hisse başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz – 30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz – 30 Eylül 2010
Net dönem zararı	(3.066.009)	(589.795)	(1.165.033)	(403.383)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	83.989.331	89.100.000	96.000.000	96.000.000
Hisse başına kazanç	(0,037)	(0,007)	(0,0121)	(0,0042)

(*) Hisse başına kazanç hesaplamasında hisse miktarı lot olarak gösterilmiştir (1 lot = 100 hisse).

28 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, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan diğer alacakları Vakıf Han'ın kiralanması sonucu oluşmuştur.

Grup'un, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar:</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	135.168	155.811
Global Holding	123.392	19.531.077
Diğer	44.921	27.314
Toplam	303.481	19.714.202

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket portföyündeki Van ve Denizli arazilerinin Global Holding'e satılmasından kaynaklanan alacaklar Şirket'in Global Holding'e olan diğer borçlarından mahsup edilmiştir.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, diğer dönen varlıklar içerisinde sınıflanan 631.235 TL tutarındaki verilen sipariş avansları Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010: 541.136 TL) (Not: 18).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

28 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Grup'un, 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren altı ve üç aylık dönemlerde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz –30 Eylül 2011	1 Ocak – 30 Eylül 2010	1 Temmuz –30 Eylül 2010
Kira giderleri				
Global Holding	16.927	6.050	15.697	5.100
Kira geliri				
Güney Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	450	150
Kuzey Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	450	150
Doğu Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	450	150
Faiz geliri				
Global Holding ^(**)	340.121	-	-	-
Maya	48.488	48.488	-	-
Faiz gideri				
Global Holding ^(**)	-	-	2.887.704	1.211.000
Ges Enerji AŞ ^(*)	-	-	730.568	-
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	70.635	33	-	-
Diğer giderler				
Global Holding	16.475	(219)	-	-
Global Menkul Değerler AŞ	40.683	23.096	-	-

(*) 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde GES Enerji AŞ'ye yapılmış olan 730.568 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

(**) 30 Eylül 2010 tarihinde sona eren hesap döneminde Global Holding'e yapılmış olan 2.887.704 TL tutarındaki faiz gideri yapılmakta olan yatırımlar içerisinde aktifleştirilmiştir.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemelerin toplam tutarı 344.924 TL'dir (30 Eylül 2010: 299.591 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

29 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. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

29.1. 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 SPK'nın 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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2011	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1.242.413	531	272.376	324.297
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	1.242.413	531	272.376	324.297
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	-	-	-	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.1. Kredi riski (devamı)

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)	-	-	177	47.735	547.072
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	177	47.735	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	-	-	-	-	-

29.2. 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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2011	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	49.396.614	57.330.313	3.539.679	5.466.684	15.182.875	33.141.075
Ticari borçlar	832.539	832.539	832.539	-	-	-
Diğer borçlar	1.545.965	1.545.965	924.081	-	-	621.884
Toplam	51.775.118	59.708.817	5.296.299	5.466.684	15.182.875	33.762.959

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2011 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
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	60.615.823	69.273.242	1.238.146	1.161.646	24.853.454	42.019.996

29.3. Piyasa Riski

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

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
	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)	279.371	151.396	-	124.950	80.821	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	240.561	-	117.398
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	279.371	151.396	-	365.511	80.821	117.398
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)	279.371	151.396	-	365.511	80.821	117.398
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan DiğerYükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-
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)	279.371	151.396	-	365.511	80.821	117.398
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük)	279.371	151.396	-	365.511	80.821	117.398
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam	-	-	-	-	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müsterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
30 Eylül 2011		
	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	27.937	(27.937)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	27.937	(27.937)
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro Net Etki (4+ 5)	-	-
TOPLAM (3+6)	27.937	(27.937)

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>Avro'nun 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)

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	11.706	421.732
Finansal borçlar	(49.396.614)	(39.974.671)
	(49.384.908)	(39.552.939)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal borçlar	-	-
	(49.384.908)	(39.552.939)

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

29.4. 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.

30 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.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

30 Eylül 2011	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	3.213.294	-	8	3.213.302
Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-	-	-
	3.213.294	-	8	3.213.302

31 Aralık 2010	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	-	-	10	10
Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-	-	-
	-	-	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	3.564.592	410.830
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a)	188.220.269	180.960.086
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	531	-
Diğer Varlıklar		22.013.971	15.782.189
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	213.799.363	197.153.105
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md. 35	49.396.614	39.974.671
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md. 24 / (g)	182.683	19.572.249
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 35	161.196.257	135.217.069
Diğer Kaynaklar		3.023.809	2.389.116
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md. 4 / (i)	213.799.363	197.153.105

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısım	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	-	-
A2 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	161.195	410.810
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete iştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md. 35	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli			
K Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	-	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Haziran 2011 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md. 25 / (n)	%0	%0	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (a),(b)	%88	%92	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%0	%0	50%
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (c)	%0	%0	49%
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (d)	%0	%0	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md. 32 / A	%0	%0	10%
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md. 35	%31	%44	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri:VI, No:11, Md. 27 / (b)	%0	%0	10%

32 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Yoktur.