

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş 3 AYLIK RAPOR

Bu rapor Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 01 Haziran 2009 – 30 Eylül 2009 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

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

BÖLÜM B: 01.06.2009 – 30.09.2009 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Temmuz ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,12 ve 0,61 oranlarında artmıştır. Böylece, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,21'e, hizmet grubunda ise yüzde 5,92'ye düşmüştür. Kiranın yıllık artışındaki gerileme devam etmiş, böylelikle, son bir yıllık dönemde kira yıllık enflasyonundaki gerileme 5,64 puana ulaşmıştır. Diğer yandan kira yüzde 8,06 artış ile yıllık hizmet grubu artışının (5,92) üzerinde gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 0,30 oranında gerilemiş ve yıllık enflasyon 0,06 puan düşerek yüzde 5,33 olmuştur. Ağustos ayında mal grubunda fiyatlar yüzde 0,57 oranında azalırken, hizmet grubu fiyatları yüzde 0,49 oranında artmıştır. Böylece, yıllık enflasyon mal grubunda yüzde 5,25 'e yükselirken, hizmet grubunda yüzde 5,59'a gerilemiştir. Kira bu bölümde yüzde 7,46 artış göstermiştir.

Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 0,39 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 0,06 puan gerileyerek yüzde 5,27 olmuştur. Eylül ayında mal ve hizmet gruplarında fiyatlar sırasıyla yüzde 0,22 ve 0,85 oranında artmıştır. Böylelikle, yıllık enflasyon mal grubunda sınırlı bir oranda artarak yüzde 5,27'ye çıkarken, hizmet grubunda yüzde 5,26'ya gerilemiştir. Hizmet fiyatları artış oranında alt gruplar geneline yayılan yavaşlama Eylül ayında da sürmüştür. kira yıllık enflasyonu istikrarlı düşüşünü sürdürmüş ve yaklaşık 1 puan azalarak yüzde 6,48 olmuştur.

Ekim ayında dayanıklı tüketim mallarındaki vergi indirimlerinin sona ermesine ve elektrik tarifelerindeki artışa rağmen yıllık enflasyonun düşük düzeyini koruyacağı tahmin edilmektedir. Yılın son ayından itibaren ise baz etkisi nedeniyle yıllık enflasyonda dalgalanmalar görülebilecektir. (kaynak: TCMB)

ABD'de ortaya çıkan sub-prime kriziyle başlayan mali sıkıntı dünya ekonomisinde derin küçülmelerinden biri olarak sonuçlandı. Global koşullara bağlı olarak da Türkiye'de ekonomik büyüme yavaşladı ve krizin etkileri ülke ekonomisi üzerinde devam etmektedir.

2008 yılında yurtdışı gayrimenkul piyasalarında yayılan durgunluk, inşaat yatırımlarındaki gerileme, kira rakamlarında ve fiyatlarda yaşanan gerilemenin Türkiye gayrimenkul piyasasında etkileri devam etmektedir. Ekonominin geleceği ile ilgili belirsizlik tüm gayrimenkul sektörlerinde azalan taleplere yol açmıştır. Birçok yatırımcı orta vadede kiralara ya da getirilerin hangi yöne seyredeceğinden hala emin olmadığı için de yatırım kararlarını ertelemeyi sürdürmektedir.

Ekonomide daralmaya neden olan kriz nedeniyle İstanbul konut piyasasında durgunluk yaşanmaktadır. 2008 yılının 3. çeyreğinden itibaren başlayan konut fiyatlarındaki düşüş hala devam etmektedir. Taleplerdeki düşüş de firmaları zorlamaktadır. Birçok geliştirici ve yatırımcı firma, kendi konut projelerine olan ilgiyi artırabilmek için esnek ödeme planları, döviz kurlarını sabitlemek, uzun vade seçenekleri, gibi pazarlama yöntemleri kullanmaya başlamışlardır. Bir kısım geliştirici ise devam eden projelerini 2010 ve daha sonraki yıllara ertelemişlerdir.

Ticari gayrimenkul piyasalarında perakende sektörü en kayda değer kira düşüşlerine tanık olmuştur. İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerdeki alışveriş merkezlerinin fazlalığı ve tüketici harcamalarındaki önemli azalmalar nedeni ile kira rakamlarında %50'ye varan düşüşler görülmektedir. Perakende sektöründe yaşanan bu gerileme nedeniyle 2009 yılında faaliyete geçmesi planlanan AVM' lerin çoğu ya açılış tarihlerini ertelemiş ya da projeleri tamamen durdurulmuştur. Azalan cirolar ve karlar birçok mağazanın kapanmasına, bazı firmaların da pazardan tamamen çekilmesine neden olmuştur.

Diğer yandan şehir merkezinde bulunan ofislerin kiralara ve fiyatları arz eksikliği yaşandığından dolayı krizden fazla etkilenmemiştir. Colliers International / Türkiye' nin 2009 - ikinci yarı piyasa raporuna göre İstanbul'da A sınıfı ofisler için 2008'in 4.

çeyreğinde talep edilen ortalama birim kira yaklaşık 30 dolar iken bu kira 2009'un 1. çeyreğinde %9,44 azalarak 25,7 dolara düşmüş, 2009'un 1. yarısı sonunda %5,58 artarak 27 dolara yükselmiştir.

Bunun yanı sıra büyük ekonomilerde alınan ekonomik tedbirlerle serbest düşüşün durması ve ekonomideki küçük de olsa toparlanma sinyalleri 2010 yılı için umutları arttırmıştır. Bu dönemde Merkez Bankasının faizleri düşürmesi ve bankaların konut kredilerinde uyguladıkları faiz oranlarının önemli ölçüde düşürmesi, konut satışlarına olumlu yönde yansıtacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 2008 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporu şirket internet sitesinde ve IMKB' nin mali tablolar bölümünde bulunmaktadır.

BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR

Mali tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun(SPK) Seri: XI No:25 sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğe ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamaktadır.

30.06.2009 itibari ile bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarla EK - 1' de sunulmuştur.

BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU

30.09.2009 tarihli portföy değer tablosuna göre, şirketin toplam portföy değeri 117.945 Bin TL, toplam net aktif değeri ise 98.301 Bin TL, paybaşı net aktif değeri ise 1,02 TL, rapor tarihi itibarıyla hisse senedinin son seans ağırlıklı ortalama fiyatı 0,64 TL' dir. (EK-2)

BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Van Projesi Arsası:

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

olan çok bileşenli proje yaklaşık 20.000 m²' lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 – 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşması planlanmaktadır.

Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2008 tarihli raporda Van Projesine ait arsanın bütün değeri KDV hariç 16.610.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Pera' nın hissesi oranının ekspertiz değeri ise 4.153.000 TL' dir.

Projeye ait inşaat ruhsatı 22.07.2009 tarihinde alınmıştır. İş planına göre 2010 yılında inşaaata başlanılacaktır.

Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait Arsalar:

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

Proje; 316 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m²' lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli, alışveriş merkezinden oluşmaktadır. Proje tasarımını dünya çapında mimari, iç dizayn ve özel tasarım alanlarında uzmanlaşmış "Concept – i Design" yapmaktadır.

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

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.500 TL, Hastane için 3.325.800 TL ve Otel için 6.450.000 TL değer tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 26.985.000 TL' dir.

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

6.Vakıf Han Binası:

İstanbul ili Beyoğlu ilçesi Kemankeş Kara Mustafa Paşa Mahallesi, Galata Şarap İskelesi Sokak No: 10' da konumlu olan 6. Vakıf Han binası 1870 yılında yapılmış, 1 Şubat 2005 tarihinde "restore et/ işlet/ devret" sistemi ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye tarafından 15 yıllığına Vakıflar Genel

Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Binanın Restorasyon işleri Ağustos 2006'da bitmiştir. Bina; zemin kat + 6 normal kat ve terastan oluşmaktadır ve brüt 1.619 m2 alana sahiptir.

12.09.2007 tarihindeki yönetim kurulu toplantısında; VI. Vakıf Han binası; merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, tarihi özelliği ve taşıdığı yüksek ticari potansiyel neticesinde iş merkezi olarak kullanılacağı ve kira geliri sağlayacağı için Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasına müteakip olarak 2.400.000,00-TL+KDV karşılığında Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. ile AOG İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' devralınmasına karar verilmiştir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmış olup mevcut kiracılarla sözleşmeler yenilenmiştir.

Sumerpark AVM:

Sümerpark Projesi kapsamındaki alışveriş merkezi inşaatı için ruhsat başvurusu yapılmış, 10.09.2007 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projede, inşaatlara Şubat 2008 tarihinde başlanmış olup, Nisan 2010 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Proje tamamlandıktan sonra, proje alanın bulunduğu yerde, otel, özel hastane konut projeleri üretilerek, AVM projesi ile bütünleşik bir kompleks oluşturulması planlanmaktadır. Concept-i Design Mimarlık tarafından tasarlanan projede, 3. bodrum, 2. bodrumda konumlanmak üzere toplam yaklaşık 1.650 araçlık otopark alanı, 1 büyük hipermarket, 1 büyük yapı market, mağaza ve anchor mağazalar, food -court ve sinema alanları planlanmıştır.

6226 ada, 1 no'lu parsel (47.709 m²) üzerinde, eski Sümerbank tesisine ait tek katlı yapılar ile Sümerpark AVM projesi inşaatı yer almaktadır. Proje konusu taşınmazın inşaatı A blok ve B blok etaplarında, 4 aşamada gerçekleştirilmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla inşaat süreci devam eden projede, A1, A2, A3 ve A4 blokların betonarme inşaatları (3 bodrum+zemin katları) tamamlanmış durumdadır. B1 blokta +354.50 kotu (1. kat) döşemesi, B2 blokta +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi, B3- B4 bloklarda +344.00 kotu (B1) döşemesi, B5 blokta radye temel ve B6 blokta ise +349.50 kotu (zemin kat) döşemesi tamamlanmıştır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 151.940.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 79.705.684 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (28.625.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (51.080.684 TL - 30.09.2009 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

BÖLÜM G: ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

MAYA TURİZM LTD:

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

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

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

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

Özellikleri arasında; mesleki, şirket toplantıları ve seminerlere hizmet edebilecek şekilde planlanmış konferans salonu, günlük şehir yaşantısının stresini hafifletecek şekilde dizayn edilmiş bir SPA merkezi, çok çeşitli ekipmanlarla donatılmış bir spor merkezi, çok sayıda açık yüzme havuzları, cafeler, restaurantlar, barlar bulunmaktadır. Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi inşaatının 2010' da başlaması ve tesisin 2012 yılında işletmeye alınması planlanmaktadır. KKTC Turizm Bakanlığına Ağustos 2008' de yatırım teşviki için başvuru yapılmıştır.

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

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

Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

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

Sözleşme Tarihi: 28.03.2008

Tutarı: 11.400 € + KDV (Yıllık)

Tam Tasdik Sözleşmesi

Şirket: Şahin Uçar YMM ve Denetim A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.01.2009

Tutarı: 24.000 TL + KDV (Yıllık)

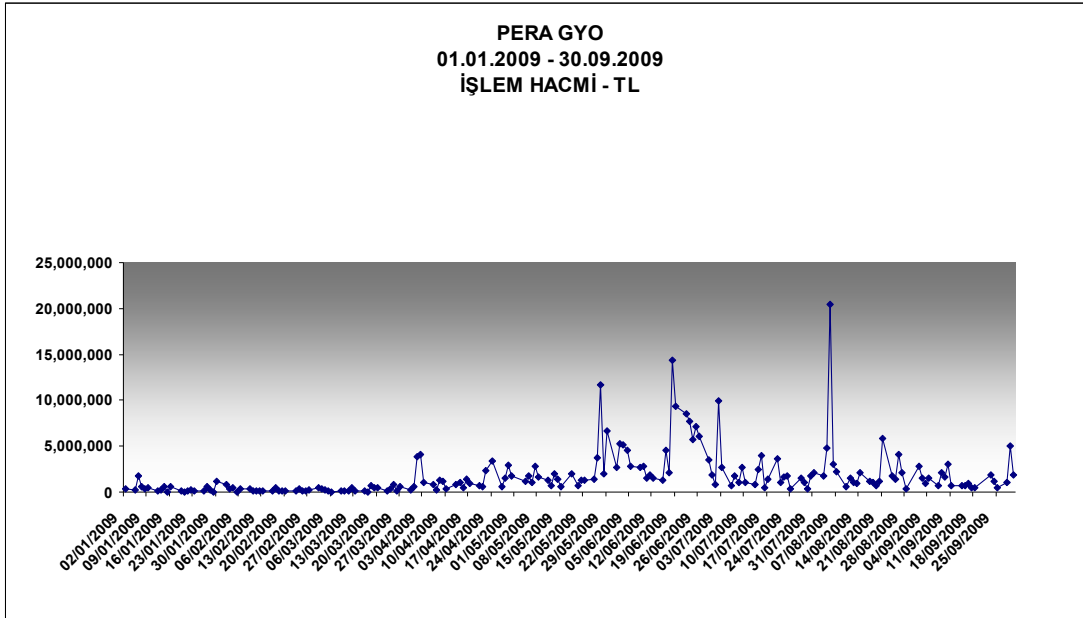
Aracı Kurum Hizmetleri

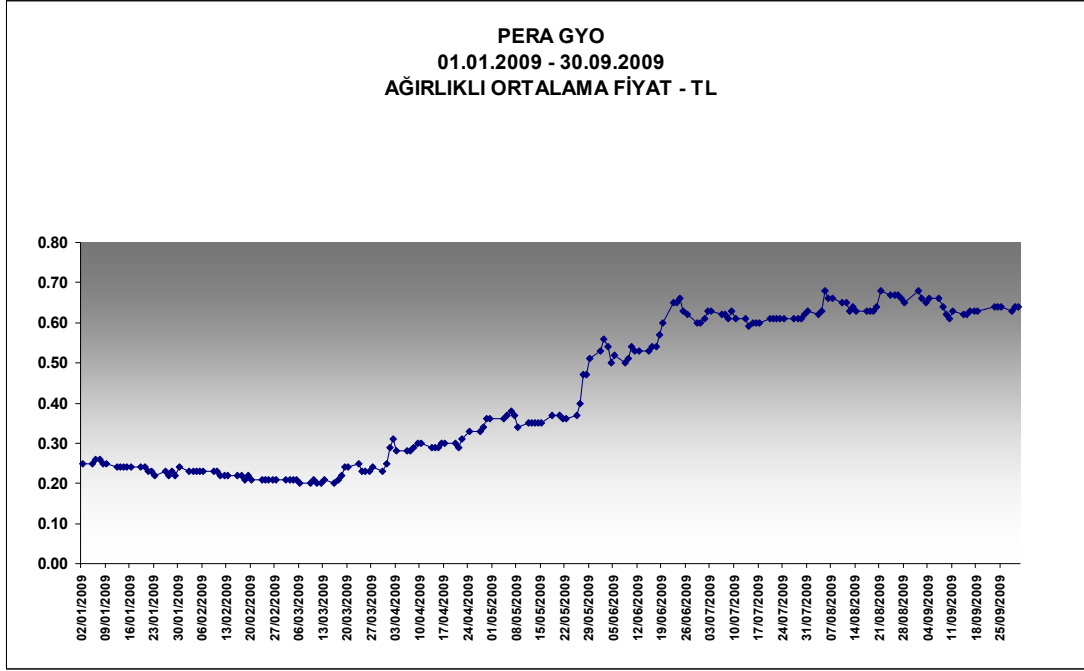
Şirket: Global Menkul Değerler A.Ş.

Sözleşme Tarihi: 30.12.2003

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

BÖLÜM I: ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER





Ocak – Eylül arası 9 aylık dönemde genellikle değerlendirilerek giden Pera GYO hisse senetleri 30 Eylül 2009 seansında Portföy değerine göre 37% düşük işlem görmüştür.

BÖLÜM J: ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Rapor döneminde herhangi bir gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule dayalı hak alım ve satımına bağlı olarak komisyon ödenmemiştir. 01.01.2009 – 30.09.2009 döneminde toplam 1.839.240 TL' lik Genel Yönetim Gideri oluşmuş ve aşağıda detaylandırılmıştır.

Hesap Adı	Bakiye (TL)
Personel Giderleri	1,136,360
Bina Yönetim Giderleri	168,434
Amortisman ve itfa Payları	180,649
Vergi, Resim ve Harçlar	99,411
Danışmanlık Giderleri	85,829
Taşıt aracı Giderleri	34,675
Kira Giderleri	42,423
Seyahat Giderleri	16,116
Haberleşme Giderleri	6,182
Bilgi İşlem Giderleri	2,780
Diğer	66,381
Genel Yönetim Giderleri	1,839,240

BÖLÜM K: ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

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

Bu düzenleme çerçevesinde, şirket %50 oranındaki asgari gayrimenkul yatırımı sınırına uyumlu bir portföy yönetmektedir.

Ek - 2' de bulunan 30.09.2009 tarihli portföy değer tablomuz, Tebliğde yer alan portföy sınırlamalarına uygun olup, söz konusu sınırlamalara aykırı bir durum bulunmadığını göstermektedir.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR

BALIKESİR PROJESİ

PERA GYO, 04.03.2008 tarihinde yapılan ihalede, mülkiyeti Balıkesir Belediyesi'ne ait Bursa Yolu 1. Km' de bulunan Eski Kamyon Garajı'nın 31.937,43 m² lik araziye en yüksek teklifi vererek kazanmış ve söz konusu arazinin bedeli 5 taksit halinde Balıkesir Belediyesine ödenmiştir. 10.09.2008 itibariyle son taksit tutarının ödenmesi ile taşınmazın tapu kaydı şirket üzerine devredilmiştir.

Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. (Tesco) araziye ilgi göstermiş ve yapılan görüşmeler sonucunda Tesco ile taşınmazın satımına ilişkin olarak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (20.500.000 TL + KDV)

Akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi'nin devamı niteliğinde olmak üzere 10.10.2008 tarihinde sözleşme konusu gayrimenkul üzerinde Tesco lehine birinci dereceden ipotek tesis edildiği ve Tesco' nun şirkete gayrimenkulün devir bedeli peşinatı olarak nakden 16.500.000 TL ödediği kamuoyuna özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Kalan bakiye 11.02.2009 tarihinde (4.000.000 TL + KDV) PERA' ya ödenmiş, gayrimenkulün devri aynı tarihte gerçekleşmiş ve satış özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmuştur.

OLAĞAN GENEL KURUL

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2008 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 03.09.2009 tarihinde, saat:15.00'da, şirket merkezi olan Rıhtım Caddesi No.51 Karaköy-İstanbul adresinde, İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 02.09.2009 tarih ve 53115 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Kezban UDGU gözetiminde yapılmıştır.

Şirketin pay sahiplerinin Olağan Genel Kurul Toplantısına daveti ile ilgili olarak; 17 Ağustos 2009 tarihli 7377 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (sayfa 552), 12 Ağustos 2009 tarihli Referans ve Hürses Gazeteleri ile ilanla çağrı yapılmış ve 11 Ağustos 2009 tarihli Borsa Bülteninde ilan edilmiştir.

Toplantıda;

2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun hissedarların incelemesine açık bulundurulmuş olması nedeniyle okunmuş olarak kabul edilmesi talebi oybirliği ile kabul edildi. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakare edildi, oybirliği ile kabul edildi. Toplantıda hazır bulunan Denetçi tarafından Denetçi Raporu okundu, müzakare edildi ve oybirliği ile kabul edildi.

2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları Yönetim Kurulu üyeleri tarafından okundu. Yapılan müzakereler sonucunda 2008 yılı faaliyet ve hesaplarına ilişkin Bilanço ve Kar Zarar hesapları oybirliği ile tasdik edildi. 2008 yılı faaliyetleri sonucunda kar elde edilmediğinden kar dağıtımı konusunda bir karar alınmamasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin ibrasında üyeler, sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmadılar. Şirketin 2008 yılı faaliyet ve hesaplarıyla ilgili olarak, Yönetim Kurulu Üyelerinin tümünün ve Denetçinin ayrı ayrı yapılan oylamalar sonucunda ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Şirketin Yönetim Kurulu üye sayısının 5 (beş) olarak belirlenmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine 52582158006 T.C. Kimlik no.lu Mehmet KUTMAN, 14716028166 T.C. Kimlik no.lu Erol GÖKER, 35011709826 T.C. Kimlik no.lu Ayşegül BENSEL, 19505521446 T.C. Kimlik no.lu AHMET LEVENT ÇELEPÇİ, 24776060440 T.C. Kimlik no.lu FUAT ÖZER ERENMAN' ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

Denetçi sayısının 1(bir) olarak belirlenmesine ve denetçiliğe toplantıda hazır bulunan 11961120652 T.C. Kimlik no.lu Şahin UÇAR' ın gelecek olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

2008 faaliyet dönemi ile ilgili olarak Yönetim kurulu üyelerine aylık net 2.500.-TL huzur hakkı ve Denetçiye aylık net 750.- TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

2009 mali yılının bağımsız dış denetimini yapmak üzere Yönetim Kurulu tarafından seçilmiş bulunan Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş'nin seçiminin onanmasına oybirliği ile karar verildi.

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

EKLER:

1. Bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış son üç aylık bilanço ve gelir tabloları
2. 30.09.2009 tarihi itibarıyla portföy tablosu
3. Son durum itibarıyla ortaklık yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürüne ilişkin bilgiler

EK – 1-A

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)
(XI-29 KOHNSOLİDE)

		Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
Referanslar		30.06.2009	31.12.2008
I			
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
		5,498,026	27,801,773
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1,049,946	1,623,807
Finansal Yatırımlar	6	8	695,133
Ticari Alacaklar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar	9	160,794	370,062
Stoklar		0	0
Canlı Varlıklar		0	0
Diğer Dönen Varlıklar	18	4,287,278	7,926,792
(Ara Toplam)		0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	10	0	17,185,979
Duran Varlıklar			
		106,377,865	103,721,541
Ticari Alacaklar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Finansal Yatırımlar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		0	0
Canlı Varlıklar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	59,763,000	59,763,000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	40,711,883	38,087,586
Maddi Duran Varlıklar	13	67,124	83,391
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	2,313,677	2,265,383
Şerefiye	15	3,522,181	3,522,181
Ertelenmiş Vergi Varlığı		0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0
TOPLAM VARLIKLAR			
		111,875,891	131,523,314
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
		20,591,838	41,257,934
Finansal Borçlar	7	7,952,826	19,684,866
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	8	1,018,066	4,183,333
Diğer Borçlar	9	11,438,327	16,767,142
Finans Sektörü Faal.den Borçlar		0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları		0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Borç Karşılıkları		0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	182,619	622,593
(Ara toplam)		0	0
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler		0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
		12,050	9,267
Finansal Borçlar		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları		0	0
Borç Karşılıkları		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	17	12,050	9,267
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
ÖZKAYNAKLAR			
		91,272,003	90,256,113
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
		0	0
Ödenmiş Sermaye	19	96,000,000	96,000,000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı	19	2,481,981	2,481,981
Hisse Senedi İhraç Primleri		112,930	112,930
Değer Artış Fonları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	1,187,526	1,187,526
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	19	(9,526,324)	584,419
Net Dönem Karı/Zararı		1,015,890	(10,110,743)
Azımlık Payları			
		0	0
TOPLAM KAYNAKLAR			
		111,875,891	131,523,314

EK – 1-B

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL)
(XI-29 KOİNSOLİDE)*Bağımsız Denetim'den*

		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot Referansı	01.01.2009-30.06.2009	01.01.2008-30.06.2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	20	20,500,000	0
Satışların Maliyeti (-)	20	(17,434,416)	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		3,065,584	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler		0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0
BRÜT KAR/ZARAR		3,065,584	0
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(31,619)	(43,438)
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(1,088,089)	(971,910)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	23	145,036	119,789
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		0	(7,161)
FAALİYET KARI/ZARARI		2,090,912	(902,720)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	24	415,325	1,142,103
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	25	(1,490,347)	(2,622,845)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1,015,890	(2,383,462)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	26	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	26	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1,015,890	(2,383,462)
DURDURULAN FAALİYETLER		0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		0	0
DÖNEM KARI/ZARARI		1,015,890	(2,383,462)
Diğer kapsamlı gelir:		0	(17,620,000)
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	(17,620,000)
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASİ)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1,015,890	(20,003,462)

EK – 2

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU													Tablo Tarihi: 30 09 09			
													(Bin TL)			
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeni ve Ömürlükleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi
Araclar ve Araclar								31,137.50	26%							
Van Projesi Arsan (1)	Van merkezde, Jendity Mahallesi, Kınalı Mevki'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611,65 m2 yataklımlı arsaya yaklaşık 35.000 m2'lik kiralanabilir alana sahip olan alanyazı merkezi ve 4"lı yalı yapılmış planlanmaktadır. 6624 ada, 1 nolu parsel "Kızıllı Alan", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak imar planında gösterilmektedir ve proje kapsamında 600 m2'lik Kızıllı Alan, 12.000 m2' lik hastane kompleksi, 180 oda yalı yapılmış planlanmaktadır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.30	26.12.2008	4,152.50	4,152.50	4%							
Samsat Projesi içindeki Komit, Otel, Hastane ve otel (2)		06/10/06	24,330.02	01.10.2007 (3)	34,929.36	26.12.2008 (4)	26,985.00	26,985.00	23%							
								0.00	0%							
Binalar								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Diğer Gayrimenkuller								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Gayrimenkul Projesi								79,705.68	68%							
Samsat AVM (5)	Denizli merkezde, 55.000 m2 kiralanabilir arsaya ait, kapalı otoparklı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Şubat ayı sonunda başlanılan inşaat devam etmektedir.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (3)	32,862.90	26.12.2008	151,940	79,705.68	68%	42.600 USD						
Gayrimenkul Dayalı Haklar								3,080.00	3%							
6 Vakıf Has Binasının İdarisi hakkı (2019 tarihinde teslim)	Galata Şenpazarı Sokak No: 10, Karaköy	13/09/07	2,500	22/08/07	3,815	26.12.2008	3,080	3,080.00	3%	2,220	26.12.2008	15,000	17,044			
	6. Vakıfhan - Dükkan												4,383 Ada Yıresk İşçisi A.Ş.		01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1 Kat yarı												350 Ada Yıresk İşçisi A.Ş.		01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1 Kat yarı												1,456 Ada Yıresk İşçisi A.Ş.		01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 2 Kat												1,693 Etilerda Rıfaym İst. Ort A.Ş.		15/06/2009	2 yıl
	6. Vakıfhan - 3 Kat												2,031 Ada Yıresk İşçisi A.Ş.		01/03/2009	1 yıl
	6. Vakıfhan - 4 Kat												2,031 Ada Yıresk İşçisi A.Ş.		01/07/2009	3 yıl
	6. Vakıfhan - 5 ve 6 Katlar												5,100 Tuzakda & Çelepi Ort A.Ş.		01/03/2008	3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								113,923.18	97%							
İTTİRAKLAR	Faaliyet Komit	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkulde alılan her türlü kımlar	14/03/07	4,022.18					4,022.18	3%							
İTTİRAKLAR TOPLAMI								4,022.18	3%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Bütüml	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktar	Büyük Para Oranı	Vade	Bütüm Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı							
Hisse Senedi								0.00	0%							
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			8.66	0.00	0%							
ANKOR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.32	0.00	0%							
Tahvil ve Bonolar								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Yatırım Fonları								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Vakıf / Vakıfın Döviz Tervizat								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Vakıf TL Merhizat								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Teser Rapo								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Borsa Para Piyasası								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0.00	0%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0.00	0%							
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								117,945.37	100%							
HAZİR DEĞERLER								2.82								
ALACAKLAR								10,137.30								
DİĞER AKTİFLER								166.72								
BORÇLAR								29,950.64								
NET AKTİF DEĞER								98,301.58								
PAY SAYISI								96,000.00								
PATBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								1.02								
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İNİK SON SEANİ AĞIRLI ORTALAMA PİYATI								0.64								

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

- **MEHMET KUTMAN** - YÖNETİM KURULU BAŞKANI
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
mehmetk@global.com.tr
Tel: 0 212 243 50 50
- **EROL GÖKER** – YÖNETİM KURULU ÜYESİ – BAŞKAN VEKİLİ
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
erolg@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **AYŞEGÜL BENSEL** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ- GENEL MÜDÜR
Rıhtım Cad. No.51 Karaköy- İstanbul
aysegula@global.com.tr
Tel: 0 212 243 44 50
- **LEVENT ÇELEPÇİ** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ
Rıhtım Cad. Galata Şarap İskelesi Sok. No.10 Karaköy- İstanbul
leventc@ctk-law.com
Tel: 0 212 293 45 15
- **FUAT ÖZER ERENMAN** - YÖNETİM KURULU ÜYESİ
Meclis-i Mebusan Cad. No.24 Fındıklı – İstanbul
erenman@msu.edu.tr
Tel: 0 212 358 34 68