

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesine 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 faaliyet konusu ve unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Şirket'in faaliyet konusu ve unvanı ile ilgili değişiklikler 11 Eylül 2006 tarihli, 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 iştigal 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 Galata Şarap İskelesi Sokak No:10 Karaköy / İstanbul" dur. Şirket bünyesinde idari personel olarak 10 kişi (31 Aralık 2008: 14) 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, 19 Ekim 2007 tarihi itibarıyla %100'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 19):

	30 Eylül 2009		31 Aralık 2008	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ	24,92	23.921.169	28,21	27.081.600
Diğer (halka açık)	75,08	72.078.831	71,79	68.918.400
Toplam	100,00	96.000.000	100,00	96.000.000

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

1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama AŞ ("Kentsel")'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in, 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı Maya Turizm Ltd. ("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. Ekli konsolide finansal tablolarda, Maya oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

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

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını SPK tarafından yayımlanmış 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 faaliyette bulunduğu ülkenin mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket finansal tablolarını 31 Aralık 2007'ye kadar SPK'nın Seri: XI, No: 25, "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"ine ("Tebliğ XI-25") göre SPK'nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde hazırlamakta iken, sonraki dönemlerde 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 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 alınmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Tebliğ XI-29'da belirlenen raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla konsolide finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları (devamı)

Şirket'in Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait gelir tablosu 11 Kasım 2009 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.3 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

2.1.3.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

Aşağıdaki tablo, 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	(%) 30 Eylül 2009	(%) 31 Aralık 2008
Maya Turizm Limited	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Maya Turizm Limited adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderler Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.1.3.2 Konsolidasyonda Düzeltme İşlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketin (Maya) bilanço ve gelir tablosu orantısız konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Şirket'in aktifinde yer alan kayıtlı değerleri ile özsermayelerindeki payları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolar, Maya ve Şirket arasındaki işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiyelerden arındırılmıştır.

2.1.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket muhasebe politikalarını bir önceki mali yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 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 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap döneminde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik yoktur.

2.1.6 30 Eylül 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2009 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan TMSK tarafından çıkarılan kendi faaliyet konusu ile ilgili olan tüm standartları ve TMSK'nın tüm yorumlarını uygulamıştır.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" (Değişiklik); Değişiklik özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan gelir gider işlemlerinin içermesini öngörmektedir. Hissedarlar dışındakilerle yapılan gelir gider işlemlerinin ise özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak "Kapsamlı Gelir Tablosu"nda gösterilmesi gerekmektedir. Direkt olarak özsermaye altında takip edilen de dahil olmak üzere, tüm gelir gider kalemleri tek bir tablo ("Kapsamlı Gelir Tablosu") veya iki ayrı tablo olarak ("Gelir Tablosu" ve "Kapsamlı Gelir Tablosu") gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, Şirket, gelir ve giderlerini tek bir tabloda göstermeyi seçmiş ve konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı notlar değişikliklere göre hazırlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen etkiler dışında Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 2008 yılı karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmiştir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar ise aşağıdaki gibidir:

Revize TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 3'ün kapsamında değişiklikler yaparak, iş tanımını revize etmiş, satın alınan değerlerin muhasebeleştirme prensiplerinde birtakım revizyonlar yapmış ve bilgi verme şartlarını genişletmiştir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Revize TMS 27 "Konsolide ve Bireysel Mali Tablolar", büyük ölçüde, kontrol yetkisi olmayan hakların ve bir yan kuruluşunun kontrolünün elden çıkmasına ilişkin muhasebe unsurlarını değiştirmektedir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin, Şirket'in konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 17 "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" şirketlerin dağıtılan bir takım parasal olmayan varlıkların makul değer üzerinden değerlendirilmesini ilgili varlığın kayıtlı değeri ile dağıtılan varlığın makul değeri arasındaki farkın gelir tablosuna kaydedilmesini gerektirmektedir. TFRS Yorum 17, parasal olmayan varlıkların dağıtımına ilişkin yükümlülüğün nasıl ne zaman kaydedilmesi konularını ve ilgili yükümlülüğün nasıl ortadan kalkacağını aydınlatmaktadır. Bu kapsamdaki işlemler makul değeri üzerinden ölçülmelidir. TFRS Yorum 17, 1 Temmuz 2009 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olacak uygulanacaktır. TFRS Yorum 17'nin Şirket'in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS Yorum 18 "Müşterilerden Varlık Transferi", Müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket'in konsolide finansal tablolarına bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 30 Eylül 2009 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar (devamı)

TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Riskten Korunmaya Konu olabilecek Kalemlerle İlgili Değişiklikler, enflasyona karşı riskten korunma muhasebesinin ancak ilgili finansal aracın nakit çıkışlarının sözleşmeden kaynaklanacak şekilde enflasyona bağlı olması halinde yapabileceğine açıklık getirmektedir. 1 Temmuz 2009 tarihi veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup ileriye dönük olacak uygulanacaktır. Şirket’in konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 5, “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” Bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybedecek şekilde bir satış planı olan bir işletmenin, satış sonrası eski bağlı ortaklığında payı kalması halinde bile bu bağlı ortaklığın tüm varlık ve yükümlülüklerini satış amaçlı olarak sınıflandırması gerekmektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Satış Gelirleri

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının satış gelirleri, gayrimenkule, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve haklara ve gayrimenkul projelerine yapılan yatırımlara ilişkin gelirlerden oluşmaktadır.

2.2.2 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 doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	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 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 14) 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 ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.4 Şerefiye

Şerefiye, satın alınan varlıkların satın alma maliyetleriyle, söz konusu varlıkların net olarak ayrıştırılabilen makul 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 amortisman tabi değildir. Fakat yıllık olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulmaktadır.

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.

Şirket alımlarından kaynaklanan negatif şerefiye doğrudan gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.2.5 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

2.2.6 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

Satış amaçlı gayrimenkuller, net gerçekleştirilebilir değer ya da bilanço tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.7 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 bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmektedir.

2.2.8 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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 sınıflandırılıp, yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde belirtilen değerleme standartlarına göre muhasebeleştirilmektedir. Transfer tarihindeki makul değer ile maliyet arasındaki fark, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.9 Finansal Araçlar

(i) Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar

Grup'un türev enstrümanı olmayan finansal araçları, finansal yatırımlar, ticari ve diğer alacaklar, diğer dönen varlıklar, nakit ve nakit benzeri değerler, finansal borçlar, ticari ve diğer borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Türev enstrümanı olmayan finansal araçlar ilk defa finansal tablolara alınırken, aşağıda bahsedilenler hariç, doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri ile birlikte makul değerleri üzerinden değerlendirilir. Türev enstrümanı 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 akımları üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Olağan durumlardaki finansal varlık alım ve satımları, Grup'un bu varlıkları alma veya satma taahhüdünde bulunduğu tarihte muhasebeleştirilir. Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, bankalardaki vadesiz mevduat hesapları ve ters repo alacaklarından oluşmakta olup ilgili maliyet değerleri üzerinden değerlendirilir.

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 "İşlem tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.9 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal borçlar

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

Diğer

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

(ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senedi ve hisse senedi opsiyon satışlarıyla ilişkilendirilebilir ek maliyetler özsermayeden indirim olarak kayıtlara alınır. Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları yıllık genel kurullarda onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

2.2.10 Kur Değişiminin Etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Amerikan Doları	1,4820	1,5123
Avro	2,1603	2,1408

2.2.11 Netleştirme

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

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.12 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.13 İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan yada dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. 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.

2.2.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasal vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılır. Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu varlıktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir.

2.2.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirlenen miktarda ödeme yapmakla yükümlüdür.

İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Şirket aktüeryal metot kullanarak bir yükümlülük oluşturmuştur ve bilanço tarihi itibarıyla devlet tahvillerinin cari piyasa getirileri kullanılarak iskonto etmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Karşılığı (devamı)

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistiksel tahminler şöyledir;

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
İskonto oranı	%6,26	%6,26
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%92	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 2.365 TL ve 2.173 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

2.2.16 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.17 Nakit Akım Tablosu

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

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Nakit ve nakit benzerleri	135.459	1.623.807
Bloke mevduat	-	(244.775)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	135.459	1.379.032

2.2.18 Hisse Başına Kar/(Zarar)

Hisse başına kazanç/(kayıp) net dönem karı veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesi sonucu hesaplanır.

2.2.19 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların Tebliğ XI-29'a uygun olarak hazırlanmasını, yönetimin, politikaların uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar almasını, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

2 Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.19 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 – Satış Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 11 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 12 – Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Not 13 – Maddi Duran Varlıklar
- Not 14 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- Not 16 – Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler
- Not 17 – Kıdem Tazminatı Karşılığı

3 İşletme Birleşmeleri

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama AŞ'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19, ve 20. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca devralma suretiyle birleşmelerine karar verilmiştir. Şirket'in 3 Haziran 2008 tarihli genel kurul toplantısında söz konusu birleşme işleme oranının %100 olarak gerçekleşecek olması nedeniyle herhangi bir sermaye artışı yapılmayacağı kararlaştırılmıştır. Söz konusu birleşme 5 Haziran 2008 tarihinde tescil edilmiştir.

4 Bölümlere Göre Raporlama

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya Turizm Limited Şirketi'nin toplam varlıkları konsolide finansal tabloların %0,6'sını (31 Aralık 2008: %0,4); dönem zararı ise konsolide finansal tablolardaki kar tutarının %9,9'unu oluşturmaktadır (31 Aralık 2008: dönem zararı konsolide finansal tabloların %0,4'ünü oluşturmaktadır). Maya Turizm Limited Şirketi'nin tutarlarının önemlilik arz etmemesi nedeniyle bölümlere göre raporlanma yapılmasına gerek duyulmamıştır.

5 Nakit ve Nakit Benzerleri

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Bankalar-vadeli	133.192	1.420.000
Bankalar-vadesiz	1.836	203.606
Nakit	431	45
Diğer hazır değerler	-	156
Toplam	135.459	1.623.807

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla bankalar mevduatı üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2008: 244.775 TL).

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla, Grup'a ait dolar vadeli mevduatın faiz oranı %2, Türk Lirası mevduatın faiz oranı %8 olup kapanış tarihleri sırasıyla 10 Ekim 2009 ve 17 Ekim 2009'dur (31 Aralık 2008: %13 – 2 Ocak 2009).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

6 Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Hisse senetleri	10	695.133
Toplam	10	695.133

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, hisse senetleri İMKB'de işlem görmekte olan Global Yatırım Holding AŞ hisse senetleridir. 30 Eylül 2009 itibarıyla, hisse senetleri içerisinde Global Yatırım Holding AŞ hissesi bulunmamaktadır.

7 Finansal Borçlar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2009		31 Aralık 2008	
		Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Banka Kredileri	TL	3.680.975	3.680.975	14.292.061	14.292.060
Banka Kredileri	ABD Doları	-	-	3.565.963	5.392.806
			3.680.975		19.684.866

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin tamamı bir yıldan kısa vadeli. Kredilerin faiz oranları %15-17 arasındadır (31 Aralık 2008: TL, %4-11 ve ABD Doları, %6-25).

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan Denizli'deki ve Van'daki arazileri, kredileri kullandıran Asya Katılım Bankası Anonim Şirketi ("Bank Asya") lehine, 1. dereceden sırasıyla 30.000.000 TL ve 22.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

8 Ticari Borçlar

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla, 5.667.215 TL tutarındaki ticari borçlar Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlarla ilgili olan borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2008: 4.183.333 TL).

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Kira alacakları	87.087	115.263
İş avansları	4.000	244.799
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	177	-
Diğer	579	10.000
Toplam	91.843	370.062

Diğer Borçlar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	20.426.757	-
Alınan avanslar*	-	16.500.000
Diğer	80.646	267.142
Toplam	20.507.403	16.767.142

* 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa Pazarlama Ticaret ve Gıda Anonim Şirketi ("Tesco Kipa") arasında Balıkesir Merkez Gümüşçeşme Mahallesi 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 metrekairelik gayrimenkulün 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılması amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Tesco Kipa devir bedeli peşinatı olarak 16.500.000 TL (11.979.961 ABD Doları karşılığı) ödemiş ve geri kalan 4.000.000 TL'lik bakiye ise gayrimenkulün devir tarihinde, 11 Şubat 2009'da, tahsil edilmiştir.

10 Satış Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıla ait satış amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı	17.185.979	-
Girişler	248.437	17.185.979
Çıkışlar	(17.434.416)	-
Toplam	-	17.185.979

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, Şirket'in, 5 Ağustos 2008 tarihinde Balıkesir Merkez Gümüşçeşme'de sermaye kazancı elde etme amacı ile satın aldığı Balıkesir Gümüşçeşme mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937.43 m²'lik arazisi bulunmaktadır. 28 Ağustos 2008 tarihinde, Şirket ile Tesco Kipa arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış ve 10 Ekim 2008 tarihinde söz konusu sözleşme tadil edilmiştir. Gayrimenkul satış vaadi tadil sözleşmesine istinaden, satış vaadi sözleşmesinde belirtilen devrin 30 Eylül 2008 tarihine kadar gerçekleştirilmesi 31 Mart 2009 tarihine uzatılmıştır. 11 Şubat 2009 tarihinde, söz konusu arazi Tesco Kipa'ya satılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı	59.763.000	78.000.000
Girişler	-	4.769.957
Değer azalışı	-	(23.006.957)
Dönem sonu	59.763.000	59.763.000

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli arazisi	26 Aralık 2008	57.620.912	55.610.000
Van arazisi	29 Aralık 2008	4.769.957	4.153.000
		62.390.869	59.763.000

Şirket'in 30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 2008 Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Denizli arazisi

Şirket'in, Denizli'deki toplam 148.958 m² yüzölçümlü arazisinin 98.418 m²'si imar alanıdır. İlgili arazinin imar durumları kesinleşmiş ve projeye başlanmıştır. Değerleme raporunda, gerçekleştirilecek projede 47.709 m² alana haiz bir alışveriş merkezi, 34.421 m² alana haiz konut blokları, 10.745 m² alana haiz otel ve 5.543 m² alana sahip hastane inşa edilmesi öngörülmektedir.

3 Eylül 2008 tarihli 2008/83 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden Şirket'in mülkiyetinde bulunan Denizli ili merkez ilçesi Sümer Mahallesi M22A22B2D Pafta 6226 Ada 1 Parsel üzerinde yapılmakta olan alışveriş merkezinde Tesco Kipa'nın kiracı olarak bulunmasına dair şerh verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/125 no'lu karar ile Şirket'in Denizli'de bulunan taşınmazları üzerine ihtiyati tedbir konulmasını karar vermiştir (Not 16).

Şirket'in Denizli'deki arazisi Bank Asya lehine 1. dereceden 30.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

Şirket GES Enerji Anonim Şirketi'ne karşı doğmuş ve doğacak olan borçlarından dolayı Denizli ili merkez ilçesi Sümer Mahallesi M22A22B2D Pafta 6226 Ada 1 Parsel üzerinde 16.500.000 TL ana para borç tutarındaki bedelle, birinci derecede tediyein yapıldığı ana kadar işleyecek yıllık %19 faiz oranı ile GES Enerji Anonim Şirketi lehine ipotek tesis etmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Van arazisi

Şirket'in, 20 Haziran 2008 tarihinde Van'da satın aldığı ve üzerinden sermaye kazancı elde etme amacı ile tuttuğu arazisi bulunmaktadır. Şirket'in Van'daki arazisi 16.611,65 m² olup, Şirket'in bu arazi üzerinde 1/4 oranında mülkiyeti vardır.

Şirket'in Van'daki arazisi Bank Asya lehine 1. dereceden 22.000.000 TL tutarında ipoteklidir.

12 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden yatırımlardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ve 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yıla ait yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı	38.087.586	1.938.830
Girişler *	6.511.973	36.148.756
Dönem sonu	44.599.559	38.087.586

(*) 30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait girişler içinde 2.499.606 TL (31 Aralık 2008: 2.222.792 TL) tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

13 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2009
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2009	Amortismanı	Çıkışlar	30 Eylül 2009
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(79.138)	(24.400)	-	(103.538)
Toplam	(264.713)	(24.400)	-	(289.113)
Net maddi duran varlıklar	83.391			58.991

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

13 Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2008	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	-	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	162.529	-	-	162.529
Toplam	348.104	-	-	348.104

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2008	Cari Dönem		31 Aralık 2008
		Amortismanı	Çıkışlar	
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(46.605)	(32.533)	-	(79.138)
Toplam	(232.180)	(32.533)	-	(264.713)
Net maddi duran varlıklar	115.924			83.391

14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemindeki maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2009
Haklar	2.594.618	152.460	-	2.747.078
Toplam	2.594.618	152.460	-	2.747.078

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2009	Cari dönem		30 Eylül 2009
		itfa payı	Çıkışlar	
Haklar	(329.235)	(156.248)	-	(485.483)
Toplam	(329.235)	(156.248)	-	(485.483)
Net maddi olmayan varlıklar	2.265.383	(3.788)		2.261.595

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.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2008 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2008	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	2.594.618	-	-	2.594.618
Toplam	2.594.618	-	-	2.594.618
		Cari dönem		
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2008	itfa payı	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	(120.903)	(208.332)	-	(329.235)
Toplam	(120.903)	(208.332)	-	(329.335)
Net maddi olmayan varlıklar	2.473.715	(208.332)	-	2.265.383

15 Şerefiye

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

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

Maya'nın satın alımına ilişkin ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiye bilançoda gösterilmiştir (31 Aralık 2008: 3.522.181 TL).

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Davalar

Denizli arazisi ile ilgili dava

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

Denizli Belediye Meclisi'nin 11.10.2006 tarihli ve 640 sayılı kararı ile değiştirilen imar planına karşı kanuni askı süresi içinde yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin Denizli Belediyesi Bayındırlık Komisyonunun raporu 9 Ocak 2007 tarihli ve 54 sayılı Denizli Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiştir. 54 Sayılı karara karşı aynı kişilerce yapılan itirazın iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, rapora Şirket tarafından itiraz 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. Karar Oda vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Ata Makine tarafından açılan davalar

Şirket'in Denizli arazisi üzerindeki yatırımlarının inşaatını gerçekleştiren Ata Makine İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ("Ata Makine") tarafından, Denizli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 2008/88 no'lu dava ile Ata Makine'nin Şirket için Denizli'de yaptığı inşaat miktarının ve değerinin tespiti istenmiştir. Şirket tespit raporuna itiraz etmiştir.

Ata Makine'nin İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/516 no'lu dava ile Şirket'e vermiş olduğu teminat mektubunun tazmin edilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulması amacıyla açtığı davada tedbir talebi %10 teminat karşılığı kabul edilmiştir.

Ata Makine'nin istisna akdinden doğan alacağa ilişkin kısmi dava ve ihtiyati tedbir talebiyle İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde açtığı 2009/125 no'lu davada mahkeme Şirket'in Denizli'de bulunan taşınmazları üzerine ihtiyati tedbir konulmasına karar vermiştir. Şirket, bu karara itiraz etmiştir. İtiraz reddedilerek teminat miktarı %12 ye çıkarıldı. Hakimin reddi talebinde bulunuldu. Hakimin reddi talebi reddedildi. 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla hakimin reddi prosedürü tamamlanmış olup tarafların anlaşması üzerine davacı davasından feragat etmiştir.

Şirket ile Ata Makine arasında başta Denizli Sümerpark projesi olmak üzere taraflar arasındaki tüm ticari ilişkilerin tasfiyesine dair düzenlemeler yapmak amacı ile 20 Temmuz 2009 tarihinde fesih, tasfiye ve ibra sözleşmesi düzenlenmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

16 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 aylık 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 ancak vergi dairesinin temyiz dilekçeleri henüz tebliğ edilmediğinden kararın netleşmesi beklenmektedir. Bu sebepten, ilişikteki konsolide finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Verilen Teminat Mektupları:		
Vergi dairelerine verilen teminat mektupları	402.657	402.657
Devlet emlak malzemesi dairesi	120.984	120.984
Özelleştirme idaresine verilen teminat mektupları	43.200	43.200
Belediye'ye verilen teminat mektupları	-	792.000
Toplam verilen teminat mektupları	566.841	1.358.841

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 2009 tarihi itibarıyla, azami 2.365 TL (31 Aralık 2008: 2.173 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 tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı bakiyesi	9.267	76.104
Dönem içindeki artış/(azalış)	42.932	(66.837)
Dönem sonu bakiyesi	52.199	9.267

18 Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Verilen sipariş avansları (*)	6.156.401	486.951
İndirilecek KDV	3.872.220	7.215.632
Peşin ödenen giderler	10.959	7.699
Peşin ödenen vergiler	7.011	10.878
Diğer	205.632	205.632
Toplam	10.252.223	7.926.792

(*) 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla verilen sipariş avanslarının 5,568,006 TL tutarındaki kısmı Ata Makine ile yapılan fesih, tasfiye ve ibra sözleşmesi çevresinde verilen avans tutarıdır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler içinde 181.218 TL (31 Aralık 2008: 622.286 TL) tutarında ödenecek vergi, resim ve harçlar ve 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 307 TL tutarında personele borçlar bulunmaktadır.

19 Özkaynaklar

Sermaye

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 96.000.000 TL'dir (31 Aralık 2008: 96.000.000 TL). 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 9.600.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir.

21 Nisan 2008 tarih ve 77 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Şirket'in sermayesi 21 48.000.000 TL'den 96.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artırımını aşamalı gerçekleşmiş olup, 31 Ekim 2008 tarihinde tamamlanmıştır.

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

Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı

Şirket ortakları tarafından yapılan toplam sermaye artırımları Tebliğ XI-29 uyarınca 31 Aralık 2004 tarihine kadar süregelen enflasyonun etkisini yansıtabilecek şekilde düzeltilindiğinde, 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

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.

30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL (31 Aralık 2008: 1.187.526 TL) tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

19 Özkaynaklar (devamı)

Değer artış/(azalış) fonu

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, duran varlık değer artış/(azalış) fonu hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı bakiyesi	-	20.379.088
Değer azalışı (Not 11)	-	(20.379.088)
Dönem sonu bakiyesi	-	-

Geçmiş yıl karları/(zararları)

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıllar karları/zararları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(9.564.962)	545.781
Toplam	(9.526.324)	584.419

20 Satışlar ve Satışların Maliyeti

Grup'un, 30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	20.500.000	-	-	-
	20.500.000			-
	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(17.434.416)	-	-	-
	(17.434.416)			-

11 Şubat 2009 tarihinde, Grup'un Balıkesir Gümüşçeşme mah. 20 M pafta, 7522 ada, 1 sayılı parselde kayıtlı 31.937,43 m²'lik arazisi 20.500.000 TL bedelle Tesco Kipa'ya satılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

21 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Hisse borsa payı	24.688	-	12.019	-
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	7.179	783	55.080	23.661
Diğer	535	-	-	-
Toplam	32.402	783	67.099	23.661

Genel yönetim giderleri

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Personel giderleri	996.317	382.181	832.294	321.587
Amortisman ve itfa payları	180.648	60.215	180.649	60.217
Danışmanlık giderleri	129.698	58.539	547.036	357.623
Vergi, resim ve harçlar	110.641	5.956	157.249	142.053
Kira giderleri	42.423	24.501	19.832	-
Taşıt aracı giderleri	34.675	4.922	31.450	3.315
Seyahat giderleri	16.318	5.565	34.014	23.169
Bina yönetim giderleri	15.974	1.778	17.838	(26.364)
Haberleşme giderleri	6.182	1.899	15.373	25
Bilgi işlem giderleri	2.780	1.753	7.682	-
Diğer	178.915	79.173	271.734	261.616
Toplam	1.714.571	626.482	2.115.151	1.143.241

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

22 Niteliklerine Göre Giderler

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. Dokuz aylık ve son üç aylık dönemlerde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 180.648 TL ve 60.215 TL (30 Eylül 2008: Dokuz aylık 180.649 TL ve son üç aylık 60.217 TL)'dir. 30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ve son üç aylık dönemlerde kıdem tazminatı karşılık giderleri 42.932 TL ve 40.149 TL'dir. (30 Eylül 2008: Dokuz aylık karşılık geliri 23.395 TL ve son üç aylık karşılık gideri 43.442 TL)'dir.

23 Diğer Faaliyetlerden Gelir/ Giderler

Diğer faaliyetlerden gelirler

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait, diğer faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Kira gelirleri	215.263	72.313	185.294	65.505
Diğer	2.086	-	-	-
Toplam	217.349	72.313	185.294	65.505

Şirket'in 30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde elde ettiği kira geliri üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği gelirdir.

24 Finansal Gelirler

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Kambiyo karları	333.867	24.469	1.402.756	261.499
İtfa ve faiz gelirleri	116.705	10.778	74.067	74.067
Diğer	-	-	813	(33)
Toplam	450.572	35.247	1.477.636	335.533

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

25 Finansal Giderler

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Kambiyo zararları	788.405	136.361	2.490.726	425.275
Kredi faiz giderleri	763.101	-	886.080	328.686
Menkul kıymet alım satım zararları	29.945	-	-	-
Diğer	62.909	17.652	-	-
Toplam	1.644.360	154.013	3.376.806	753.961

26 Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'nci maddesi (1) d bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaftır. Aynı Kanun'un 15 inci maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsa da %15 oranında stopaja tabii olmakla beraber, Kanun'un uygulanacak oran için verdiği yetki kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 2003/6577 sayılı Karar'ı ile uygulanacak stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5inci maddesinin d bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulu olan müşterek yönetime tabi ortaklık olan Maya %2 oranında kurumlar vergisine tabidir.

27 Hisse Başına Kar / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar/(zarar), net kar/(zararın), dönem içinde piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ait hesaplama aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Net dönem karı/ (zararı)	339.738	(676.152)	(3.903.287)	(1.519.825)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	9.600.000.000	9.600.000.000	9.600.000.000	4.800.000.000
Hisse başına kar/ (zarar)	0,000035	(0,000070)	(0,000407)	0,000317

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

28 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflardan alacaklar:		
Doğu Maden İşletmeciliği AŞ	59	-
Güney Maden İşletmeciliği AŞ	59	-
Kuzey Maden İşletmeciliği AŞ	59	-
Toplam	177	-
İlişkili taraflara borçlar:		
GES Enerji AŞ*	17.462.235	-
Global Yatırım Holding AŞ*	2.948.804	-
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	11.205	-
Global Menkul Değerler AŞ	4.513	-
Toplam	20.426.757	-

(*) GES Enerji AŞ ve Global Yatırım Holding AŞ'ye olan borçlar ödemelerin finansmanını sağlamak amacıyla alınan borçlardır.

İlişkili kuruluşlar ile işlemler:

Grup'un 30 Eylül tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2009 tarihinde sona eren 3 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 9 aylık dönem	30 Eylül 2008 tarihinde sona eren 3 aylık dönem
Diğer giderler				
Global Yatırım Holding AŞ	23.751	22.910	-	-
Global Sigorta	-	-	3.520	766
Faiz gideri				
GES Enerji AŞ	667.007	-	-	-
Global Yatırım Holding AŞ	199.180	160.293	448.170	-
Diğer gelirler				
Global Yatırım Holding AŞ	-	-	312	-
Kira geliri				
Güney Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	550	150
Kuzey Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	550	150
Doğu Maden İşletmeciliği AŞ	450	150	-	-

30 Eylül 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait üst yönetime yapılan ödemelerin toplam tutarı 298.254 TL (30 Eylül 2008: 190.308 TL)'dir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

29.1. Kredi riski

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır. Henüz bitmiş bir projesi ve buna ilişkin alacağı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2009	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	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)	-	-	177	91.666	135.027	10
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	177	91.666	135.027	10
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	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2008	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	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)	-	-	-	370.062	1.623.606	695.133
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	-	-	-	370.062	1.623.606	695.133
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 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.2. Likidite Riski

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2009	Defter değeri	Brüt nominal Çıkış	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay Arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	3.680.975	3.683.821	-	195.484	2.492.365	995.972	-
Ticari borçlar	5.667.215	5.667.215	99.209	3.556.800	2.011.206	-	-
Diğer borçlar	20.507.403	20.507.403	-	-	-	20.507.403	-
Toplam	29.855.593	29.858.439	99.209	3.752.284	4.503.571	21.503.375	-

31 Aralık 2008	Defter değeri	Brüt nominal Çıkış	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	19.684.866	23.207.045	4.377.616	1.603.828	12.129.064	5.096.537	-
Ticari borçlar	4.183.333	4.183.333	4.183.333	-	-	-	-
Diğer borçlar	16.767.142	16.767.142	16.767.142	-	-	-	-
Toplam	40.635.341	44.157.520	25.328.091	1.603.828	12.129.064	5.096.537	-

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı
30 Eylül 2009 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski

Döviz kuru riski

Grup, yabancı para cinsinden varlıklarını, TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile bilanço tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009			31 Aralık 2008		
	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
<i>Varlıklar</i>						
Nakit ve Nakit Benzerleri	ABD Doları	81.740	121.138	ABD Doları	84.130	127.230
Diğer dönen varlıklar	ABD Doları	3.757.090	5.568.007	GBP	35.963	78.845
<i>Yükümlülükler</i>						
Finansal Borçlar	-	-	-	ABD Doları	(3.565.963)	(5.392.806)
Ticari borçlar	ABD Doları	(3.757.090)	(5.568.007)			
Toplam			121.138			(5.186.731)
Kısa pozisyon			121.138			(5.186.731)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
30 Eylül 2009		
	Kar/Zarar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	12.114	(12.114)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	12.114	(12.114)
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Diğer döviz Net Etki (4+ 5)	-	-
TOPLAM (3+6)	12.114	(12.114)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Risk (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2008		
	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	(526.558)	526.558
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+ 2)	(526.558)	526.558
<i>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	7.885	(7.885)
5-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Diğer döviz Net Etki (4+ 5)	7.885	(7.885)
TOPLAM (3+6)	(518.673)	518.673

Faiz oranı riski

Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	133.192	1.420.000
Finansal borçlar	(3.680.975)	(19.684.866)
	(3.547.783)	(18.264.866)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal borçlar	-	-
	(3.547.783)	(18.264.866)

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

30 Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değerleri

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar 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 rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

31 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.