

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/09/09

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Gıncı	Kira Bağlayıcı Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar								31,137.50	26%							
Van Projesi Arsa (1)	Van merkezde, Serenelye Mahallesi, Komut Mensûrîde, 24 Parsel, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611.65 m ² yüzölçümü arsayı yaklaşık 35.000 m ² 'lik kiralanabilir alana sahip olan Alışveriş merkezi ve 4-7'ye kadar oteli yapısına planlanmaktadır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.50	26.12.2008	4,152.50	4,152.50	4%							
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve ait arsalar (2)	6624 ada, İnolu parsel "Komut Alan", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alan" olarak inşaat planında görülmektedir ve proje kapsamında 600 adetlik Konut Daire, 12.000 m ² 'lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli yapısına planlanmaktadır.	06/10/06	24,330.02	01.10.2007 (3)	34,929.36	26.12.2008 (4)	26,985.00	26,985.00	23%							
Binalar								0.00	0%							
Diğer Gayrimenkuller								0.00	0%							
...								0.00	0%							
Gayrimenkul Projeleri								79,705.68	68%							
Sümerpark AVM (5)	Denizli merkezde, 55.000 m ² kiralanabilir alana ait, kapalı otoparkı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Şubat ayı sonunda başlamış olan 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 Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihinde kadar)	Gahtı Sarıp İskelesi Sok. 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 Yüksek İzcek A.Ş.		01/03/2008 3 yıl
	6. Vakıfhan - 1 Kat yarı													350 Ada Yüksek İzcek A.Ş.		01/03/2008 3 yıl
	6. Vakıfhan - 1 Kat yarı													1,456 Ada Yüksek İzcek A.Ş.		01/03/2008 3 yıl
	6. Vakıfhan - 2 Kat													1,693 Etilerika Bilgişim İnt. Ort.A.Ş.		15/08/2009 2 yıl
	6. Vakıfhan - 3 Kat													2,031 Ada Yüksek İzcek A.Ş.		01/03/2009 1 yıl
	6. Vakıfhan - 4 Kat													2,031 Ada Yüksek İzcek A.Ş.		01/07/2009 3 yıl
	6. Vakıfhan - 5. ve 6.Katlar													5,100 Turgutlu & Çelepci Ort.A.Ş.		01/03/2008 3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								113,923.18	97%							

İSTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkullere ilişkin her türlü işlemler	14/03/07	4,022.18	4,022.18	3%
İSTİRAKLER TOPLAMI				4,022.18	3%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oran
Hisse Senedi	TL	29/10/06	8.73	1.02	8.66			0.00	0%
AKBNK	TL	29/11/06	1.99	0.43	1.32			0.00	0%
ANSGR	TL	29/11/06	1.99	0.43	1.32			0.00	0%
Tahvil ve Bonolar								0.00	0%
Yatırım Fonları								0.00	0%
Vadeli / Vadeleri Dönür Tevdiat								0.00	0%
Vadeli TL Mevduat								0.00	0%
...								0.00	0%
Ten Repo								0.00	0%
Borsa Para Piyasası								0.00	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0.00	0%
...								0.00	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0.00	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	117,943.37	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
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1.02
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKE SON SEANS	
AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	0.64

DİĞER BİLGİLER	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :								
..... Projesi								
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Karşılığ	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birim Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
Bank Asya	TL	2,406,490	2,406		180 gün	8.38%	Sümerpark Projesi için	
Bank Asya	TL	1,191,456	1,191		180 gün	7.42%	Sümerpark Projesi için	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :								
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :								
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süratler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :								

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ									
1. %50 Kontrolü									
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR								113,923.18	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISIM								-	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISIM (A-B)								113,923.18	97%
D) İSTİRAKLER								4,022.18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI								0.01	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)								4,022.19	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								117,943.37	
2. Mevduat Kontrolü									
A) Vadeli / Vadeleri Dönür Tevdiat								-	
B) Vadeli TL Mevduat								-	
C) Toplam Yatırım Amacıyla Mevduat									0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								117,943.37	
3. İstirak Sınırı Kontrolü									
A) MAYA TURİZM LTD								4,022.18	
B) -								-	
C) İstirakler Toplamı								4,022.18	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								117,943.37	
4. Alınan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü									
Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş m ²						Portföy Değeri	
Van Projesi Arsa	20/06/08	30/09/09	Hayır					4,152.50	0%
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve ait arsalar	06/10/06	30/09/09	Hayır					26,985.00	
Üç Yıl Geçenler Portföy Değeri Toplamı								0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								117,943.37	
5. Kredi Sınırı Kontrolü									
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.							2,406.49	
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.							1,191.46	
M) Krediler Toplamı								3,597.95	4%
NET AKTİF DEĞER								98,301.58	

NOTLAR:

(1) Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından haliye çıkarılan, Van'ın merkezinde, işyerlerinin bulunduğu caddede 16.611 m²'lik arsayı en iyi teklifi verecek almıştır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arsa'nın içerisinde günün 4.131.750.93 TL %25'lik kısmı diğer değerler. Haliye öncesi Etiler Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.02.2008 tarihli raporda Van Projesine arsanın bütün değeri KDV hariç 18.650.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Pera'nın hissesi oranının ekspertiz değeri 4.662.500 TL'dir. Söz konusu arsa üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje, yaklaşık 35.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 - 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşmaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Pera'nın hissesi oranı 4.152.500 TL'dir.

(2) Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden son itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaat başlanmıştır, söz konusu bileşen, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurululan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş. ("Kentsel") hisselerinin Pera tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselizasyonlar yapılmadığı için ilgili bileşenler için ayrıştırmı yapılamamış, m2 oranına göre alış maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, İnolu parsel "Komut Alan"nın alış değeri 16.515.085 TL, 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin alış değeri 2.659.514 TL, 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alan" alış değeri ise 5.155.416 TL olarak hesaplanmış, 3 parselin toplam satınalma değeri 24.330.015 YTL olmuştur.

(3) Söz konusu arsalar Kentsel tarafından satınalmış fakat SPK'ya tabii olmadığı için söz konusu arsalarla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurululan ve söz konusu projenin geliştirileceği gayrimenkulün sahibi olan Kentsel ile gerekli izinler aldıktan sonra birleşmiştir. Kentsel ile ilgili olarak Türkiye İsmail Kalkınma Bankası A.Ş. ("TİSKB") tarafından hazırlanan 01.10.2007 tarihli Şirket Değerleme Raporunda Kentsel'in şirket değeri 67.792.252 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer bileşenlerin arsalarına göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 TL, Hastane için 3.818.127 TL ve Otel için 7.401.367 TL çıkmaktadır. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 34.929.355 TL'dir.

(4) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 7.210.000 TL, Hastane için 3.325.000 TL ve Otel için 6.450.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 26.985.000 TL'dir.

(5) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bütün değeri KDV hariç 151.940.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 705.684 TL'lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyle, 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 oluşturulmaktadır.

(6) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 634.400 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanılan sözleşmeler 30.09.2009 kuru olan 1,477 den USD'ye çevrilmiştir.

(7) KKT'nde mümkün Maya Turizm LTD. mühasıran Tatlısu Projesi'nin geliştirilme üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup, söz konusu Şirket'in %50 hissesi 3.607.180 TL karşılığında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır. 27.12.2007 tarihinde şirketin nakit ihtiyacını karşılamak için 415.000 TL sermaye artışı yapılmıştır.