

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/12/09

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE 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 Değeri (Aylık USD)	Ekspertiz (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araizler								32,060.00	26%								
Van Projesi Arsası (1)	Van merkezde, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611.65 m ² yüzölçümlü arsaya yaklaşık 20.000 m ² 'lik kiralanabilir alana sahip olan alsiyeriş merkezi ve 4*'h şehir oteli yapılması planlanmaktadır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.50	28.01.2010	4,570.00	4,570.00	4%								
Sumerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar (2)	6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak inar planında gözükmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 320 ünitelik Konut Daire: 12.000 m ² 'lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli yapılması planlanmaktadır.	06/10/06	24,330.02	01.10.2007 (3)	34,929.36	14.01.2010 (4)	27,490.00	27,490.00	22%								
Binalar								0.00	0%								
...							0	0.0	0%								
Diğer Gayrimenkuller							0	0.0	0%								
...							0	0.0	0%								
Gayrimenkul Projeleri								86,524.17	69%								
Sumerpark AVM (5)	Denizli merkezde, yaklaşık 33.500 m ² kiralanabilir alana ait, kapalı otoparklı 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	14.01.2010	161,260.00	86,524.17	69%								
Gayrimenkule Dayalı Haklar								2,795.00	2%								
6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar)	Galata Şarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy	13/09/07	2,500	22/08/07	3,815.00	28.01.2010	2,795.00	2,795.00	2%	1,602	28.01.2010	15,500		16,961			
	6. Vakıfhan - Dükkan													4,352	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı													348	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı													1,446	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 2.Kat													1,681	Efabrika Bilişim İnt. Ort.A.Ş.	15/08/2009	2 yıl
	6. Vakıfhan - 3. Kat													2,017	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	01/03/2009	1 yıl
	6. Vakıfhan - 4.Kat													2,017	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	01/07/2009	3 yıl
	6. Vakıfhan - 5. ve 6.Katlar													5,100	Türkoglu & Celepci Ort A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								121,379.17	97%								

İŞTİRAKLER	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%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				4,022.18	3%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oran	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oran
Hisse Senedi								0.0	0%
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			9.39	0	0%
ANSGR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.35	0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								0	0%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								0	0%
...								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0.0	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	125,401.36	100%
-----------------------	------------	------

HAZİR DEĞERLER	526.56
ALACAKLAR	5,586.33
DİĞER AKTİFLER	535.70
BORÇLAR	31,141.24
NET AKTİF DEĞER	100,908.71
PAY SAYISI	96,000.00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1.05
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	0.56

DİĞER BİLGİLER									
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
..... Projesi									
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :									
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)		Kredi Tutarı (TL)	(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	
Bank Asya	TL	1,209,912		1,210		179 gün	7.42%	Sümerpark Projesi için	
Bank Asya	TL	1,211,864		1,212		151 gün	6.19%	Sümerpark Projesi için	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :									
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :									
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :									

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ									
1. %50 Kontrolü									
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR							121,379.17		
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI							-		
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)							121,379.17	97%	
D) İŞTİRAKLER							4,022.18		
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI							0.01		
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)							4,022.19	3%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							125,401.36		
2. Mevduat Kontrolü									
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat							-		
B) Vadeli TL Mevduat							-		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat							-	0%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							125,401.36		
3. İştirak Sınırı Kontrolü									
A) MAYA TURİZM LTD							4,022.18		
B) -							-		
C) İştirakler Toplamı							4,022.18	3%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							125,401.36		
4. Anıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü									
	Alış Tarihi		Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?		Portföy Değeri			
Van Projesi Arsası		20/06/08	31/12/09	Hayır		4,570.00	0%		
Sumerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar		06/10/06	31/12/09	Hayır		27,490.00			
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							0		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							125,401.36		
5. Kredi Sınırı Kontrolü									
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.					2,406.49			
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.					1,191.46			
C) Kredi 3	Bank Asya A.Ş.					1,209.91			
D) Kredi 4	Bank Asya A.Ş.					1,211.86			
E) Krediler Toplamı							6,019.72	6%	
NET AKTİF DEĞER							100,908.71		

NOTLAR:

(1) 2008 Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan, Van'm merkezinde, işyerlerinin bulunduğu caddede 16.611 m² lik arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arsalar içerisinde görünen 4.131.750.93 TL %25' lik kısma düşen değerdir. İhale öncesi Ekol 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 20.000 m² lik kiralanan alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150 – 200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşmaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarihli raporda Pera' nın hissesinin değeri KDV hariç 4.570.000 TL, KDV dahil 5.392.000 TL' dir.

(2) Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatla başlanmış, söz konusu bileşen, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan 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 ayrıştırma yapılamamış, m2 oranına göre alış maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, 1nolu parcel "Konut Alanı"nın alış değeri 16.515.085 TL, 6625 ada 1 nolu parcel "Hastane"nin alış değeri 2.659.514 TL, , 6627 ada1 nolu parcel "Otel ve Turizm Alanı" alış değeri ise 5.155.416 TL olarak hesaplanmış, 3 parselin toplam satınalma değeri 24.330.015 TL olmuştur.

(3) Söz konusu arsalar Kentsel tarafından satın alınmış fakat şirket SPK' ya tabii olmadığı için söz konusu arsalarla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan ve sözkonusu projenin geliştirileceği gayrimenkulün sahibi olan Kentsel ile gerekli izinler aldıktan sonra birleşmiştir. Kentsel ile ilgili olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") 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 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 7.555.000 TL, Hastane için 3.380.000 TL ve Otel için 6.555.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri KDV hariç 27.490.000 TL, KDV dahil 32.438.200 TL' dir.

(5) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 01.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 86.945.831 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (57.424.171 TL - 31.12.2009 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır

(6) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahi 298.100 TL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşmeler 31.12.2009 kuru olan 1,4873' den USD' a çevrilmiştir.

(7) KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. münhasıran Tatlısu Projesi'ni geliştirmek 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.