

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/09/10

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROFİLERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeni ve Özetlerden	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 Kirası USD)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Sonu
Arsalar ve Araçlar								32,060.00	21%						
Van Projesi Arsa (1)	Van merkezde, Şençefe Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611.65 m2 yüzölçümlü arsaya yaklaşık 20.000 m2'lik kiralabilir alan sahip olan alışveriş merkezi ve 4'ü'ş gürh oteli yapılması planlanmaktadır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.50	28.01.2010	4,570.00	4,570.00	3%						
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve at araziler (2)	6624 ada, 1 nolu parsel "Konut Alan", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak imar planında gösterilmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 320 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m2' lik hastane kompleksi, 180 odalı gürh oteli yapılması planlanmaktadır.	06/10/06	24,981.82	01.10.2007 (3)	34,929.36	14.01.2010 (4)	27,490.00	27,490.00	18%						
Binalar								0.00	0%						
Diğer Gayrimenkuller							0	0.0	0%						
Gayrimenkul Projeleri							0	0.0	0%						
Sümerpark AVM (5)	Denizli merkezde, yaklaşık 33.500 m2 kiralabilir alanı iç, kapalı otopark AVM. Başlat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Sıhhi ay sonunda başlanımı olan inşaat devam etmektedir.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (3)	32,862.90	14.01.2010	161,260.00	112,299.96	74%						
Gayrimenkul Dayalı Haklar								2,795.00	2%						
6. Vakıf Han Binasının kullanım hakkı 2019 sonuna kadar)	Galata Şarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy 6. Vakıfhan - Tüm Bina	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	27,712		
													27,712 Ada Yıyıcak İçecek A.Ş.	01/07/2010'9 yıl	
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								147,154.96	97%						

İSTRAKLER	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%
İSTRAKLER 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								0.0	0%
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			8.86	0	0%
ANKSAR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.22	0	0%
Faizli ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0.0	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	151,177.15	100%
-----------------------	------------	------

HAZİR DEĞERLER	83.46
ALACAKLAR	10,881.87
DİĞER AKTİFLER	1,407.78
BORÇLAR	64,631.32
NET AKTİF DEĞER	98,918.94
PAY SAYISI	96,000.00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1.03
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI	0.61

DİĞER BİLGİLER		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	---
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödemeler Tutarları :									
Sümerpark Projesi									
Ahısas Kredilere İlişkin Açıklamalar :									
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birim Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar		
Bank Asya	TL	2,022,429	2,022	1067 gün	27.63%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	4,012,500	4,013	1067 gün	26.55%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	1,706,957	1,707	1068 gün	28.23%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	1,006,338	1,006	1064 gün	27.95%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	2,245,088	2,245	1068 gün	27.67%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	4,000,000	4,000	1064 gün	27.70%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	3,400,000	3,400	1070 gün	27.55%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	6,247,869	6,248	1063 gün	27.97%		Sümerpark Projesi için		
Bank Asya	TL	3,300,000	3,300	1064 gün	26.92%		Sümerpark Projesi için		
Rahis, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :									
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :									
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Şerhler ve Diğer Yasal Yükümlülükler İlişkin Bilgiler :									

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ									
1. %50 Kontrolü									
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROFİLERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR								147,154.96	
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)								147,154.96	97%
D) İSTRAKLER								4,022.18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI								0.01	
F) İSTRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E)								4,022.19	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								151,177.15	
2. Mevduat Kontrolü									
A) Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat								-	
B) Vadeli TL Mevduat								-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat								-	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								151,177.15	
3. İstisna Sınırı Kontrolü									
A) MAYA TURİZM LTD								4,022.18	
B) -								-	
C) İstisna Sınırı Toplamı								4,022.18	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								151,177.15	
4. Alın Tutarlar Arası / Arazi Sınırı Kontrolü									
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?					Portföy Değeri	
Van Projesi Arsa	20/06/08	30/09/10	Hayır					4,570.00	0%
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve at araziler	06/10/06	30/09/10	Hayır					27,490.00	
Üç Yıl Geçenler Portföy Değeri Toplamı								0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								151,177.15	
5. Kredi Sınırı Kontrolü									
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.							2,022.43	
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.							4,012.50	
C) Kredi 3	Bank Asya A.Ş.							1,706.96	
D) Kredi 4	Bank Asya A.Ş.							1,006.34	
F) Kredi 5	Bank Asya A.Ş.							2,245.09	
E) Kredi 6	Bank Asya A.Ş.							4,000.00	
E) Kredi 7	Bank Asya A.Ş.							3,400.00	
E) Kredi 8	Bank Asya A.Ş.							6,247.87	
E) Kredi 9	Bank Asya A.Ş.							3,300.00	
E) Krediler Toplamı								27,941.18	28%
NET AKTİF DEĞER								98,918.94	

NOTLAR:

(1) 2008 Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleyle çıkarılan, Van'ın merkezinde, işyerlerinin bulunduğu caddeye 16.611 m²'lik arsaya en iyi teklifi vererek olmuştur. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arazılar içerisinde gösterilen 4.131.750.93 TL %25'lik kısmı diğer değerler. 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 kiralabilir alanı sahip olacak alışveriş merkezi ve 150-200 odalı 4 yıldızlı otelden oluşmaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlan arsa 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. Proje için arsa ihbarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatı başlamış, söz konusu bileşen, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kuralan Kentel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş. ("Kentel") hisselerinin Pera tarafından satın alınmasıyla ilgili 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselizasyonlar yapılmadığı için ilgili bileşenler için ayrıtırma yapılmamış, m2 oranına göre alış maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, 1 nolu parsel "Konut 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 Alanı" alış değeri ise 5.155.416 TL olarak hesaplanmış, 3 parselin toplam satınalma değeri 24.330.015 TL olmuştur.

Otel arazisi üzerinde bulunan Milli Eğitim Bakanlığı lehine tescilli şehrin gereği olarak ve şehrin terkinin amacıyla Milli Eğitim Bakanlığı ile imzalanılan protokol uyarınca yeni okul yapımına başlanmış, bu maliyet okul arsa'sı alış değerine eklenmiş böylece alış değeri 5.807.221 TL olmuştur.

(3) Söz konusu araziler Kentel tarafından satın alınması fakat şirket SPK'ya tabi olmadığı için söz konusu arazılarla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kuralan ve stok konusunu projenin geliştirileceği gayrimenkulün sahibi olan Kentel ile gerekli izinler aldıktan sonra birleşmiştir. Kentel ile ilgili olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") tarafından hazırlanan 01.10.2007 tarihli Şirket Değerleme Raporunda Kentel'in şirket değeri 67.792.252 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu diğer bileşenlerin arazılarına 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 17.555.000 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 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitimi değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 112.299.963 TL'lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan buraların (82.778.303 TL - 30.09.2010 tarihli mizanına göre) oluşturmaktadır.

(6) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerlerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 3.298.100 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanılan sözleşme 30.09.2010 döviz alış kuru olan 1,4434'den USD'ye çevrilmiştir.

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