# PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: **30/06/09**

(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. Oranı | Sigorta Değeri | Kira Ekspertiz Tarihi | Kira Değeri Ekspertiz (Aylık USD) | Kira Bedeli (Aylık USD) | Kiracı | Kira Başlangıç Dönemi | Kira Süresi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arsalar ve Araziler | | | | | | | | 31,137.50 | 27% | | | | | | | |
| Van Projesi Arsası (1) | Van merkezde, Şerefiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611,65 m2 yüzölçümlü arsaya yaklaşık 35.000 m2'lik kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi ve 4*'lı şehir oteli yapılması planlanmaktadır. | 20/06/08 | 4,190.81 | 07/02/08 | 4,662.50 | 26.12.2008 | 4,152.50 | 4,152.50 | 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 imar planında gösterilmektedir ve proje kapsamında 600 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m2' lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli yapılması 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 | 0.0 | 0% | | | | | | | |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | | | | 0 | 0.0 | 0% | | | | | | | |
| Sumerpark AVM (5) | Denizli merkezde, 55 000 m2 kiralanabilir alana ait, kapalı otoparklı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Şubat ayı sonunda başlanmış olan inşaat devam etmektedir. | 06/10/06 | 22,890.62 | 01.10.2007 (3) | 32,862.90 | 26.12.2008 | 151,940 | 76,813.81 | 67% | 42.600 USD | | | | | | |
| Gayrimenkule Dayalı Haklar | | | | | | | | 76,813.81 | 67% | | | | | | | |
| 6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar) | Galata Şarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy (6) | 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 | 13,063 | | | |
| | 6. Vakıfhan - Dükkan | | | | | | | | | | | | 4,246 | Ada Yiyecek İçecek A.Ş. | 01/03/2008 | 3 yıl |
| | 6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı | | | | | | | | | | | | 339 | Ada Yiyecek İçecek A.Ş. | 01/03/2008 | 3 yıl |
| | 6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı | | | | | | | | | | | | 1,410 | Ada Yiyecek İçecek A.Ş. | 01/03/2008 | 3 yıl |
| | 6. Vakıfhan - 2.Kat | | | | | | | | | | | | - | Boş | | |
| | 6. Vakıfhan - 3. Kat | | | | | | | | | | | | 1,968 | Ada Yiyecek İçecek A.Ş. | 01/03/2009 | 1 yıl |
| | 6. Vakıfhan - 4.Katlar | | | | | | | | | | | | - | Boş (7) | | |
| | 6. Vakıfhan - 5. ve 6.Katlar | | | | | | | | | | | | 5,100 | Türkoğlu & Celepçi Ort A.Ş. | 01/03/2008 | 3 yıl |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | | | | | 111,031.31 | 97% | | | | | | | |

| İŞTİRAKLER | Faaliyet Konusu | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | PortföyDeğeri | Toplam Port. Değ. Oranı |
|---|---|---|---|---|---|
| MAYA TURİZM LTD (8) | 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 Oranı | Vade | Birim Değeri (TL) | PortföyDeğeri (TL) | Toplam Port. Değ. Oranı |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hisse Senedi | | | | | | | | 0.0 | 0% |
| AKBNK | TL | 26/10/06 | 8.73 | 1.02 | | | 7.19 | 0 | |
| ANSGR | TL | 28/11/06 | 1.99 | 0.43 | | | 1.27 | 0 | 0% |
| Tahvil ve Bonolar | | | | | | | | 0 | 0% |
| Yatırım Fonları | | | | | | | | 0 | 0% |
| Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat | | | | | | | | 0 | 0% |
| Vadeli TL Mevduat | | | | | | | | 0 | 0% |
| Ters Repo | | | | | | | | 0 | 0% |
| Borsa Para Piyasası | | | | | | | | 0 | 0% |
| Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları | | | | | | | | 0 | 0% |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI | | | | | | | | 0.0 | 0% |

| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | |
|---|---|---|
| | 115,053.50 | 100% |

| | |
|---|---|
| HAZIR DEĞERLER | 914.10 |
| ALACAKLAR | 4,209.75 |
| DİĞER AKTİFLER | 67.65 |
| BORÇLAR | 20,627.642 |
| NET AKTİF DEĞER | 99,617.35 |
| PAY SAYISI | 96,000.00 |
| PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL) | 1.04 |
| ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI | 0.60 |

**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 Cinsinden) | Para Birimi Kredi Tutarı (Bin TL) | Vadesi | Faiz Oranı | Açıklamalar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bank Asya | TL | 4,500,000 | 4,500 | 180 gün | 15.97% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 2,500,000 | 2,500 | 180 gün | 13.28% | Sümerpark Projesi için |

**Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :**

**Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :**

**Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklere İlişkin Bilgiler :**

**PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. %50 Kontrolü** | | | | | |
| A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR | | | | 111,031.31 | |
| 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) | | | | 111,031.31 | 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 | | | | 115,053.50 | |
| **2. Mevduat Kontrolü** | | | | | |
| A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat | | | | - | |
| B) Vadeli TL Mevduat | | | | - | |
| C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat | | | | - | 0% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 115,053.50 | |
| **3. İştirak Sınırı Kontrolü** | | | | | |
| A) MAYA TURİZM LTD | | | | 4,022.18 | |
| B) - | | | | - | |
| C) İştirakler Toplamı | | | | 4,022.18 | 3% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 115,053.50 | |
| **4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü** | | | | | |

| | Alış Tarihi | Tablo Tarihi | Beş Yıl Geçmiş mi? | Portföy Değeri | |
|---|---|---|---|---|---|
| Van Projesi Arsası | 20/06/08 | 30/06/09 | Hayır | 4,152.50 | 0% |
| Sumerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar | 06/10/06 | 30/06/09 | Hayır | 26,985.00 | |
| Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı | | | | 0 | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 115,053.50 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **5. Kredi Sınırı Kontrolü** | | | |
| A) Kredi 1 | Bank Asya A.Ş. | 4,500.00 | |
| B) Kredi 2 | Bank Asya A.Ş. | 2,500.00 | |
| Mj Krediler Toplamı | | 7,000.00 | 7% |
| NET AKTİF DEĞER | | 99,617.35 | |

NOTLAR :

(1) Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan, Van'ın 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 kısıma 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 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 şu an itibari ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaata 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 parsel "Konut Alanı"nın alış değeri 16.515.085 TL, 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin alış değeri 2.659.514 TL, , 6627 ada1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" 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 satınalınmış fakat şirket SPK' ya tabii olmadığı için söz konusu arsalarla ilgili herhangi bir değerleme çalışması yaptırmamıştır. 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 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.000 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 Projesindebulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 151.940.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 76.831.809 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (28.625.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (48.188.809 TL - 31.06.2009 tarihli mizana göre) oluşturmaktad

(6) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 3.634.400 TL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşmeler 30.06.2009 kuru olan 1,5247' den USD' a çevrilmiştir.

(7) 6. Vakıf Han binasında bulunan 4. kat 01.07.2009 tarihinde 3.000 TL + KDV' ye Ada Yiyecek İçecek AŞ.' ye 2 yıl süre ile kiralanmıştır. Bu kiralama sonucu aylık kira geliri ekspertiz değerine ulaşmaktadır.

(8) 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.