

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/03/09

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELER, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alın Tarihi	Alın Maliyeti	Alın Eksperte Tarihi	Alın Eksperte Değeri	Eksperte Tarihi	Eksperte Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sipariş Değeri	Kira Eksperte Tarihi	Kira Eksperte Değeri (Yük. USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	(Bin TL)	
														Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi
Arızalar ve Arızalar								31.137,50	27%						
Van Projesi Arsanı (1)	Van merkezde, Şerhiz Mahallesi, Kaşık Mevkisinde, 24 Parça, 1475 Ada, 10 inolu parsel 14.611.612 m2'ye yakınlaşım arazisi yaklaşık 35.000 m2'lik kiralınabilir alanı sahip olan, altyapı merkezi ve 4% ayrılan otel yapılması planlanmaktadır.	20/06/08	4.190,81	07/02/08	4.662,50	26.12.2008	4.152,50	4.152,50	4%						
Stamerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve arsanın Alanı	6623 ada, İnolu parsel "Konut Alanı", 6622 ada 1 inolu parsel "Hastane", 6621 ada 1 inolu parsel "Ticaret Alanı" olmak üzere planlama görüşmelerinde ve proje kapsamında 600 m2'lik Konut Daire, 12.000 m2'lik ikamet binaları, 110 otel odası inşa etileceği planlanmaktadır.	06/10/06	24.330,02	01.10.2007 (1)	34.929,36	26.12.2008 (4)	26.985,00	26.985,00	24%						
Binalar								0,00	0%						
Diğer Gayrimenkuller								0,00	0%						
Gayrimenkul Projeleri								76.138,99	66%						
Stamerpark AVM (5)	Denizli merkezde, 55.000 m2 kiralınabilir alanı ait, küçük eksperte AVM, İşyeri alanı 16/09/2007 tarihinde alınmıştır. Sübursiyis sonunda başlanmıştır olan inşaat devam etmektedir.	06/10/06	32.990,62	01.10.2007 (1)	33.862,90	26.12.2008	151,940	76.138,99	66%	42.600 USD					
Gayrimenkul Dayalı Haklar								3.080,00	3%						
Vakıf Han Finansman kullanım hakkı (3000 m2'lik alan)	Gülşen Sırtı Sokak Sok. No: 10, Karatay (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	17,378		
	6. Vakıflar - Dikkat												3.800 Ada Yıvrek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıflar - 1. Kat yama												310 Ada Yıvrek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıflar - 1. Kat yama												1.200 Ada Yıvrek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıflar - 2. Kat												2.000 Ada Mahane ve İnş. A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıflar - 3. Kat												1.700 Ada Yıvrek İçecek A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
	6. Vakıflar - 4. Kat												3.000 İnanç Tescim Gay Ltd.	01/12/2008	2 yıl
	6. Vakıflar - 5. ve 6. Katlar												5.100 Tarkışık & Çelpey Ort A.Ş.	01/03/2008	3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								110.356,49	96%						

STRAKLER	Faaliyet Durumu	Alın Tarihi	Alın Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkulde işleme henüz başlamıştır	14/03/07	4.022,18	4.022,18	4%
STRAKLER TOPLAMI				4.022,18	4%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alın Tarihi	Alın Maliyeti	Miktar	Birlik Parça Oranı	Vale	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Para Yatakları								0,00	0%
ALBANK TL	TL	26/10/06	8,73	1,02	4,82		4,82	0,00	0%
ANSGR TL	TL	28/11/06	1,99	0,43	0,91		0,91	0,00	0%
Havuz ve Binalar								0,00	0%
Yatırım Fonları								0,00	0%
Vadeli / Vadeli Dönür Tutarlar								0,00	0%
Vadeli TL Mevduatı								0,00	0%
Tem Repo								450,13	0%
		31/03/09	28.000,00	34.855,00	10,45	01/04/09	28.000,02	28,001	0%
Para Pazarı Piyasası								422,12	0%
		31/03/09	422.000,00	519.725,00	10,45	01/04/09	422.120,82	422,12	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0,00	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								450,13	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	114.828,61	100%
------------------------------	------------	------

BALIK DEĞERLERİ	Değer
ALACAKLAR (9)	6.574,619
Diğer Aktifler	167,50
BORÇLAR (9)	23.978,81
NET AKTİF DEĞER	100.104,00
PAY SAYISI	96.000,00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,04
BİREKTLİK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS KURUMLU ORTALAMA FİYATI	0,25

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yükle İhtiyaçlı Planlanan Ödemeler Tutarları:	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
..... Projesi							
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:							
Kredi Tutarı (İçli Para Birimi)							
Bank Aya TL	4.012.500	4.013	(Bin. YTL)	Vale	25.73% Van Projesi arsanı için		
Bank Aya TL	1.569.855	1.570	180 gsm	6.12% Stamerpark Projesi için			
Garanti Bankası A.Ş. (10) USD	2.000.000	3.013	180 gsm	10.90% Stamerpark Projesi için			
Bank Aya TL	4.500.000	4.500	178 gsm	15.97% Stamerpark Projesi için			
Bank Aya TL	4.500.000	4.500	180 gsm	15.97% Stamerpark Projesi için			
Bank Aya TL	2.500.000	2.500	180 gsm	13.20% Stamerpark Projesi için			
Bütün, İpotek ve Teminatlı İhtiyaç Açıklamaları:							
Bir Örneği Tabloya Göre Değişiklikler:							
Proje/İhtiyaç Verilimi Olarak Ek Şerhler ve Diğer Yasal Yükümlülükler İhtiyaç Bilgileri:							

PORTFÖY SİMBOLLERİ KONTROLLERİ	Alın Tarihi	Tablo Tarihi	Değer Y. Değeri m2	Portföy Değeri
1. Genel Kontrol				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR				110.356,49
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILIK GAYRİMENKUL ÖDEMLERİ İÇİN TUTULAN KESİM				-
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILIK GAYRİMENKUL ÖDEMLERİ İÇİN TUTULAN KESİM (A-B)				110.356,49
D) STRAKLER				4.022,18
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				450,13
F) İHTİRAKLAR VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E)				4.472,31
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.828,61
2. Mevduat Kontrolü				
A) Vadeli / Vadeli Dönür Tutarlar				-
B) Vadeli TL Mevduatı				-
C) Toplam Yatırım Amacı Mevduatı				-
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.828,61
3. İpotek Kontrolü				
A) MAYA TURİZM LTD				4.022,18
B)				-
C) İpotekler Toplamı				4.022,18
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.828,61
4. Mülkiyet Aneki / Arsan İhtiyaç Kontrolü				
Van Projesi Arsanı	20/06/08	31/03/09	Hayır	4.152,50
Stamerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve arsanın Alanı	06/10/06	31/03/09	Hayır	26.985,00
Üç Yılı Geçenlere Portföy Değeri Toplamı				0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				114.828,61
5. Kredi Sınırı Kontrolü				
A) Kredi 1	Bank Aya A.Ş.			4.012,50
B) Kredi 2	Bank Aya A.Ş.			1.569,86
C) Kredi 3	Garanti Bankası A.Ş.			3.013,00
D) Kredi 4	Bank Aya A.Ş.			4.500,00
E) Kredi 5	Bank Aya A.Ş.			4.500,00
F) Kredi 6	Bank Aya A.Ş.			2.500,00
M) Krediler Toplamı				20.097,36
NET AKTİF DEĞER				100.104,00

- NOTLAR:**
- (1) Şahadetinde PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleyle çıkarılan, Van'ın merkezinde, işyerlerinin bulunduğu caddede 16.611 m2'lik arazıya en iyi teklifi verenlerdir. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Para'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arsanın içerisinde gösterilen 4.151.793 TL %25'lik kısmı dışındadır. 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 Para'nın hissesi oranında eksperte değeri 4.662.500 TL'dir. Söz konusu arsa üzerine geliştirilecek olan çok bileşenli proje, yaklaşık 35.000 m2'lik kiralınabilir alanı sahip olacak altyapı merkezi ve 150 - 200 odalı 4 yıldızlı oteldir. Elini Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Para'nın hissesi oranı 4.152.500 TL'dir.
 - (2) Stamerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinde oluşmaktadır. Projeden şu an itibarı ile sadece AVM için gerekli izimler alınmış olup inşaatı başlamıştır, söz konusu binaların "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Stamerpark projesinin gerçekleştirilmesi için Kurulda Kararlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Planlama A.Ş. ("Kararlı") hissesininin Para tarafından satın alınması maliyeti 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte, parselizasyon yapılmış ve ilgili bileşenler için ayrı ayrı yapılmıştır. 6624 ada, İnolu parsel "Konut Alanı"nın alanı değeri 16.515.085 TL, 6622 ada 1 inolu parsel "Hastane"nin alanı değeri 2.659.514 TL, 6627 ada 1 inolu parsel "Otel ve Turizm Alanı"nın alanı değeri ise 5.155.416 TL olarak hesaplanmıştır, 3 parselin toplam satın alma değeri 24.330.015 YTL olmuştur.
 - (3) Söz konusu arsanın Karatay tarafında satın alınması fakat şirket SPK'ya tabii olmadığı için söz konusu arsanın ilgili binaların bir değeriyle alması gerekmektedir. Sirket, Denizli Stamerpark projesinin gerçekleştirilmesi için kurulan ve statüsünün projenin gerçekleştirilmesi için kurulmuş gayrimenkul sahibi olan Karatay ile gerekli izimler alınmadan önce bileşenlerini Karatay ile ilgili olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") tarafından hazırlanan 01.10.2007 tarihli Şirket Değerleme Raporunda Karatay'ın hissesi değeri 34.929.355 TL'dir.
 - (4) Elini Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Stamerpark 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 eksperte değeri 26.985.000 TL'dir.
 - (5) Elini Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Stamerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezi'nin projenin bitmiş değeri KDV hariç 151.940.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Stamerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 76.138.991 TL'lik harcama yapılmıştır. Bu bakımdan, aynı raporda yer alan arsa eksperte değeri (28.625.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (75.513.991 TL) - 31.03.2009 tarihi itibarıyla net değeri 1.6682 den USD'ye çevrilmiştir.
 - (6) Tablodaki eksperte değeri KDV hariç değeri 6. Vakıf Han Finans eksperte değeri KDV dahil 634.400 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralmıştır. TL olarak imzalanmış sözleşmeler 31.03.2009 kurulan oran 1.6682 den USD'ye çevrilmiştir.
 - (7) KKTC'de mülki Maya Turizm LTD mülksahibi Tatuş Projesi'nin geliştirilmesi üzere kurulan binaların proje şirketi olup; söz konusu Şirketin %50 hissesi 3.607.180 TL karşılığında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralmıştır. 27.12.2007 tarihinde şirketin nakli ihtiyacını karşılamak için 415.000 TL sermaye artışı yapılmıştır.
 - (8) "Alacaklar" başlığı altında bakıyısı 3.410.232 TL ile Devreden KDV ve diğer alacaklar (3.463.787 TL) oluşmaktadır.
 - (9) "Borçlar" başlığı altında bakıyısı 22.408.100 TL ile banka borçları ve diğer borçlar (1.570.712 TL) oluşmaktadır.
 - (10) Garanti Bankası'ndan kullanılan USD kredinin TL çevrilmesinde kur 1.5074 olarak kullanılmıştır.