PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.08

(Bin YTL)

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 (Aylık USD)	Ekspertiz (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								51.897,50	39%								
Van Projesi Arsası (1)	Van merkezde, Serefiye Mahallesi, Kazalı 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 otelli yapılması planlanmaktadır.	20.06.08	4.190,81	07.02.08	4.662,50	26.12.2008	4.152,50	4.152,50	3%								
Sümerpark 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 otelli 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	21%								
Balıkesir Projesi Arsası	Balıkesir merkezde, Gümüşçeşme Mahallesinde, 2084-2,2136-3 Pafta, 7522 Ada, 1 nolu parsel, 31937,43 m2' lik arsa üzerinde geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m² lik kiralanabilir alana sahip olacaklar. Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli markalar projede yer alacaktır.	09.09.08	16.500,00	29.02.2008 (5)	16.800,00	26.12.2008	20.760,00	20.760,00	16%								
Binalar								0,0	0%								
...					0			0,0	0%								
Diğer Gayrimenkuller								0,0	0%								
...					0			0,0	0%								
Gayrimenkul Projeleri								71.829,64	55%								
Sümerpark AVM (6)	Denizli merkezde, 55.000 m2 kiralanabilir alana sahip, 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	71.829,64	55%	42.600 USD							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								3.080,00	2%								
6 Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar)	Galata Şarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy (7)	13.09.07	2.500	22.08.07	3.815	26.12.2008	3.080	3.080,00	2%	2.220	26.12.2008	15.000					
	6. Vakıfhan - Dükkan														3.943 Ada Yivecek İçecek A.S.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı														329 Ada Yivecek İçecek A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı														1.000 AOG İnşaat Tah. A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 2.Kat														2.000 Ata Makine ve İnş. A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 3. Kat														Boş		
	6. Vakıfhan - 4.Katlar														3.000 Intmo Toros Gav.Ltd.	01.12.2008	2 yıl
	6. Vakıfhan - 5. ve 6.Katlar														5.100 Türkoğlu & Çelepçi Ort A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								126.807,14	96%								

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	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 (YTL)	Portföy Değeri (Bin YTL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								695,1	1%
AKBNK	YTL	26.10.06	8,73	1,02			4,29	0	0%
ANSGR	YTL	28.11.06	1,99	0,43			0,89	0	0%
GLYHO	YTL	25.11.08	0,25	2.482.600			0,28	695,13	1%
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%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								695,13	1%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		
	131.524,45	100%

HAZIR DEĞERLER	1.488,58
ALACAKLAR (9)	5.914,585
DİĞER AKTİFLER	- 113,92
BORÇLAR (10)	36.999,160
NET AKTİF DEĞER	101.814,54
PAY SAYISI	96.000,00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,06
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI	0,25

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 (Bin YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Bank Asya	YTL	4.012.500	4.013	365 gün	25,73%	Van Projesi arsası için
Bank Asya (11)	USD	1.250.000	1.493	180 gün	4,58%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.511.088	1.511	180 gün	12,94%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (12)	USD	250.000	289	180 gün	4,58%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	290.825	291	180 gün	12,94%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.430.145	1.430	94 gün	3,06%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.569.855	1.570	180 gün	6,12%	Sümerpark Projesi için
Garanti Bankası A.Ş. (13)	USD	2.000.000	3.015	180 gün	10,90%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	4.500.000	4.500	178 gün	15,97%	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				126.807,14	
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)				126.807,14	96%
D) İŞTİRAKLER				4.022,18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				695,13	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				4.717,31	4%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				131.524,45	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				-	
B) Vadeli TL Mevduat				-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				-	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				131.524,45	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) MAYA TURİZM LTD				4.022,18	
B) -				-	
C) İştirakler Toplamı				4.022,18	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				131.524,45	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Van Projesi Arsası	20.06.08	31.12.08	Hayır	4.152,50	0%
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar	06.10.06	31.12.08	Hayır	26.985,00	
Balıkesir Projesi Arsası	09.09.08	31.12.08	Hayır	20.760,00	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				131.524,45	

5. Kredi Sınırı Kontrolü			
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.	4.012,50	
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.	1.493,00	
C) Kredi 3	Bank Asya A.Ş.	1.511,09	
D) Kredi 4	Bank Asya A.S.	288,70	
E) Kredi 5	Bank Asya A.S.	290,83	
F) Kredi 6	Bank Asya A.Ş.	1.430,15	
G) Kredi 7	Bank Asya A.Ş.	1.569,86	
H) Kredi 8	Garanti Bankası A.Ş.	3.014,80	
I) Kredi 9	Bank Asya A.S.	4.500,00	
M) Krediler Toplamı		18.110,91	18%
NET AKTİF DEĞER		101.814,54	

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 YTL %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 YTL olarak tespit edilmiştir ve Pera' nın hissesi oranının ekspertiz değeri 4.662.500 YTL' 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 YTL' 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 YTL 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 YTL, 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin alış değeri 2.659.514 YTL, , 6627 ada1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" alış değeri ise 5.155.416 YTL 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,YTL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer bileşenlerin arsalarına göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 YTL, Hastane için 3.818.127 YTL ve Otel için 7.401.367 YTL çıkmaktadır. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 34.929.355 YTL' dir.

(4) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.000 YTL, Hastane için 3.325.000 YTL ve Otel için 6.450.000 YTL arsa değeri tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 26.985.000 YTL' dir.

(5) PERA GYO, 04.03.2008 tarihinde yapılan ihalede, mülkiyeti Balıkesir Belediyesi'ne ait Bursa Yolu 1. Km'de bulunan Eski Kamyon Garajı'nın 31.937,43 m²' lik arraziye en yüksek teklifi vererek kazanmıştır. Devir işlemleri 09.09.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. İhale öncesi Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.02.2008 tarihli raporda Balıkesir Projesine ait arsanın değeri KDV hariç 16.800.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Arazi üzerine geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m² lik kiralanabilir alana sahip olacaktır. Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli markalar projede yer alacaktır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda arazinin KDV hariç değeri 20.760.000 olarak hesaplanmıştır.

(6) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 151.940.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 71.829.636 YTL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (28.625.000 YTL) ve inşaat için yapılan harcamalar (43.204.636 YTL - 31.12.2008 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

(7) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 3.634.400 YTL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. Mevcut kiracılarla sözleşme yenilenmiş, YTL olarak imzalanan sözleşmeler yıl sonu kuru olan 1,5218' den USD' a çevrilmiştir.

(8) KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. mütnahsran Tatlısu Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirket'in %50 hissesi 3.607.180 YTL karşılığında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınmıştır. 27.12.2007 tarihinde şirketin nakit ihtiyacını karşılamak için 415.000 YTL sermaye artışı yapılmıştır.

(9) "Alacaklar" başlığı altındaki bakiyeyi 5.145.782 YTL ile Devreden KDV, 225.535 YTL ile İndirilecek KDV ve diğer kısa vadeli alacaklar (543.268 YTL) oluşturmaktadır.

(10) "Borçlar" başlığı altındaki bakiyeyi 19.722.920 YTL ile banka borçları, Tesco - Kipa' dan alınan 16.500.000 YTL avans ve diğer borçlar (776.241 YTL) oluşturmaktadır. Arazi üzerine geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m² lik kiralanabilir alana sahip, Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli markalar projede yer alması planlanmışken, şirket Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. (Tesco) ile taşınmazın satımına ilişkin olarak gayrimenkul satış vaadi imzalamıştır. Akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi'nin devamı niteliğinde olmak üzere 10.10.2008 tarihinde sözleşme konusu gayrimenkul üzerinde Tesco lehine birinci dereceden ipotek tesis edildiği ve Tesco' nun şirkete gayrimenkulün devir bedeli peşinatı olarak nakden 16.500.000 YTL odediği kamuoyuna özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Devir işlemleri gerçekleşinse kadar bu bakiye "Borçlar" başlığı altında takip edilecektir.

(11) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.1944 olarak kullanılmıştır.
(12) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.1548 olarak kullanılmıştır.
(13) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.5074 olarak kullanılmıştır.