

## PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/09/09

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL 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)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık TL)	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi
<b>Arsalar ve Araçlar</b>								31,137.50	26%							
Van Projesi Arası (1)	Van merkezinde, Sereniyolu Mahallesi, Komut Menkêşide, 24 Parsel, 625 Ada 10 nolu parsel 16.611 65 m <sup>2</sup> yüzölçümüne arası yaklaşık 35.000 m <sup>2</sup> 'lik kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi ve 4%'ü şehir dışı yerleşim planlanmaktadır.	20/06/08	4,190.81	07/02/08	4,662.50	26.12.2008	4,152.50	4,152.50	4%							
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 "Türizm Alanı" olarak imar planında gösterilmektedir ve proje kapsamında 600 adetlik Konut Daire, 12.000 m <sup>2</sup> '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%							
<b>Binalar</b>								0.00	0%							
Değer Gayrimenkuller								0.00	0%							
Gayrimenkul Projeleri								79,705.68	68%							
Sümerpark AVM (5)	Denizli merkezinde, 55.000 m <sup>2</sup> kiralanabilir alana ait, kapalı otoparkı AVM. İşletme tarihi: 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	26.12.2008	151,940	79,705.68	68%	42,600 USD						
Gayrimenkul Dayalı Haklar								3,080.00	3%							
6 Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihinde kadar)	Galata Saray İskelesi Sok. No: 10, Karaköy	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	17,044		
6 Vakıfhan - Dükkan														4,383 Ada Yıyosok İçecek A.Ş.	01/03/2008 yıl	
6 Vakıfhan - 1 Kat yarı														350 Ada Yıyosok İçecek A.Ş.	01/03/2008 yıl	
6 Vakıfhan - 1 Kat yarı														1,456 Ada Yıyosok İçecek A.Ş.	01/03/2008 yıl	
6 Vakıfhan - 2 Kat														1,693 Etilerika Bilgiç İnş. Ort.A.Ş.	15/08/2009 yıl	
6 Vakıfhan - 3 Kat														2,631 Ada Yıyosok İçecek A.Ş.	01/03/2009 yıl	
6 Vakıfhan - 4 Kat														2,631 Ada Yıyosok İçecek A.Ş.	01/07/2009 yıl	
6 Vakıfhan - 5 ve 6 Katlar														5,100 Turkoğlu & Çelepci Ort.A.Ş.	01/03/2008 yıl	
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								113,923.18	97%							
<b>İŞTİRAKLER</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>					<b>Portföy Değeri</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oran</b>							
MAYA TURİZM LTD (7)	Gayrimenkullere ilişkin her türlü işlemler	14/03/07	4,022.18					4,022.18	3%							
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>								4,022.18	3%							
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>	<b>Mikant</b>	<b>Bileşik Faz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Birim Değeri (TL)</b>	<b>Portföy Değeri (TL)</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oran</b>							
Hisse Senedi	TL							0.00	0%							
KİREK	TL	20/10/06	8.73	1.02			8.66	0	0%							
ANSGR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.32	0	0%							
Tahvil ve Bonolar								0	0%							
Yatırım Fonları								0	0%							
Vadeli / Vadeli 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%							
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								0.00	0%							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								117,945.37	100%							
<b>HAZİR DEĞERLER</b>								2.82								
ALACAKLAR								10,137.30								
DİĞER AKTİFLER								166.72								
BORÇLAR								29,950.64								
NET AKTİF DEĞER								98,301.58								
PAY SAYISI								96,000.00								
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								1.02								
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI								0.64								
<b>DİĞER BİLGİLER</b>																
<b>Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :</b>		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	--							
..... Proje																
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :</b>																
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birim)	Kredi Tutarı	(Bin TL)	Vadesi	Faz 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									
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar :</b>																
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :</b>																
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Sürerler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :</b>																
<b>PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ</b>																
<b>1. %50 Kontrolü</b>								113,923.18								
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR								-								
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)								113,923.18	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%							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								117,945.37								
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>																
A) Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiat								-								
B) Vadeli TL Mevduat								-								
C) Toplam Yatırım Amacıyla Mevduat								-	0%							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								117,945.37								
<b>3. İştirak Sürer Kontrolü</b>																
A) MAYA TURİZM LTD								4,022.18								
B) -								-								
C) İştirakler Toplamı								4,022.18	3%							
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								117,945.37								
<b>4. Ait Tutarlar Arası / Arası Sürer Kontrolü</b>																
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş m <sup>2</sup>					Portföy Değeri								
Van Projesi Arası	20/06/08	30/09/09	Hayır					4,152.50	0%							
Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar	06/10/06	30/09/09	Hayır					26,985.00								
Üç Yıl Geçenler Portföy Değeri Toplamı								0								
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								117,945.37								
<b>5. Kredi Sürer Kontrolü</b>																
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.							2,406.49								
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.							1,191.46								
M) Krediler Toplamı								3,597.95	4%							
<b>NET AKTİF DEĞER</b>								98,301.58								
<b>NOTLAR:</b>																
(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 caaddede 16.611 m <sup>2</sup> lik arsaya en iyi teklifi verecek almıştır. Devir işlemleri 20/06/2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Pera'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arsa lar içerisinde yer alan 4.131.750.93 TL %25'lik kısmına ilişkin değerler, ihale öncesi Etiler Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.02.2008 tarihli raporda Van Projesine ilişkin toplam değer 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 m <sup>2</sup> 'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi ve 150 - 200 adet 4 yıldıztı otden oluşmaktadır. Etiler 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 su an itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaat başlanmıştır, söz konusu bileşen, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosuna gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesinin gerçekleştirilmesi için kurululan Kentel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş. ("Kentel") hisselerinin Pera tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselizasyon yapılmadığı için ilgili bileşenler için ayrıştırma yapılmamış, m2 oranına göre alış maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı" alış değeri 16.515.085 TL, 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane" alış değeri 2.659.514 TL, 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" alış değeri ise 5.155.416 TL olarak hesaplanmıştır, 3 parselin toplam satınalma değeri 24.330.015 YTL olmuştur.																
(3) Söz konusu arsa lar Kentel tarafından satın alınmış fakat SPK'ya tabii olmadıkları için söz konusu arsa larla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesinin gerçekleştirilmesi için kurulan ve söz konusu projenin geliştirileceği gayrimenkulün sahibi olan Kentel ile gerekli izinler alındıktan 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 değer bileşenlerin arsa larına 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) Etiler Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 7.210.000 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) Etiler 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																