PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30.09.08

(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 Ekspertiz Değeri (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								47.674,11	40%							
Van Projesi Arsası (1)	Van merkezde, Şerefiye Mahallesi, Kemik Mevkiʼinde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611,05 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			4.190,81	4%							
Sunnerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar (2)	6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 8627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak imar planında gösterilmektedir ve proje kapsamında: 600 ünitelik Konut/Daire, 12.000 m2' ilk hastane kompleksi, 180 odalı şehir otelli yapılması planlanmaktadır.	06.10.06	24.330,02	01.10.2007 (3)	34.929,36	24.06.2008 (4)	26.983,30	26.983,30	23%							
Balıkesir Projesi Arsası	Balıkesir merkezde, Gümüşçeşme Mahallesinde, 2086-2,21M-3 Pafta, 7522 Ada, 1 nolu parsel, 31937,43 m2' ilk arsa üzerinde geliştirilecek olan proje; yaklaşık 32.000 m²' ilk kiralanabilir alana sahip olacaktır. Hypermarket (11.000 m²), yapı market (5.000 m²), elektronik mağazası ve çeşitli marketler projede yer alacaktır.	09.09.08	16.500,00	29.02.2008 (5)	16.800,00			16.500,00	14%							
Binalar								0,0	0%							
...								0	0%							
Diğer Gayrimenkuller								0,0	0%							
...								0,0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								63.504,32	54%							
Sunnerpark AVM (6)	Denizli merkezde, 55.000 m2 kiralanabilir alana sit, 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	24.06.08	144.475	63.504,32	54%	42.600 USD						
Gayrimenkule Dayalı Haklar								3.280,00	3%							
6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar)	Galata Şamaşı İskelesi Sok. No: 10, Karaköy (7)	13.09.07	2.500	22.08.07	3.815	25.12.07	3.280	3.280,00	3%	2.160	25.12.07	22.526 $				
	6. Vakıfhan - Dükkan												3.827	Ada Yüzcelik İçecek A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 1.Kat yarısı												383	Ada Yüzcelik 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 Makina ve İnş. A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 3. ve 4.Katlar												5.100	CTK Dan. Hiz. A.S.	01.03.2008	3 yıl
	6. Vakıfhan - 5. ve 6.Katlar												5.100	Türkoğlu & Celepçi Ort A.Ş.	01.03.2008	3 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								114.458,43	97%							

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								0,0	0%
AKBNK	YTL	26.10.06		0,73	1,02		0,28	0	0%
ANSGR	YTL	28.11.06		1.99	0.43		0,89	0	0%
...								-	0%
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%
...								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								0,00	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		
	118.480,62	100%

HAZIR DEĞERLER	4.274,11
ALACAKLAR (9)	4.574,101
DİĞER AKTİFLER	- 69,59
BORÇLAR	24.396,28
NET AKTİF DEĞER	102.862,97
PAY SAYISI	96.000,00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,07
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI	0,54

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)	Kredi Tutarı (Bin YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Bank Asya (10)	USD	300.000	392	180 gün	6,40%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	395.544	396	180 gün	10,32%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (11)	USD	450.000	576	180 gün	4,45%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	580.121	580	180 gün	10,44%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (12)	USD	550.000	680	180 gün	4,59%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	683.100	683	180 gün	11,90%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (13)	USD	1.000.000	1.226	178 gün	4,59%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.236.950	1.237	178 gün	11,90%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (14)	USD	1.000.000	1.240	180 gün	4,59%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.248.600	1.249	180 gün	11,90%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	4.012.500	4.013	365 gün	25,75%	Van Projesi arsası için
Bank Asya	YTL	1.538.425	1.538	180 gün	11,90%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (15)	USD	1.250.000	1.538	180 gün	4,59%	Sümerpark Projesi için
Garanti Bankası A.Ş. (16)	USD	4.275.000	5.280	180 gün	3,75%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (17)	USD	1.250.000	1.498	180 gün	4,38%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	1.511.088	1.511	180 gün	12,94%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya (18)	USD	250.000	288	180 gün	4,38%	Sümerpark Projesi için
Bank Asya	YTL	290.825	291	180 gün	12,94%	Sümerpark Projesi için
Garanti Bankası A.Ş. (19)	USD	4.205.000	5.058	120 gün	2,50%	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					114.458,43	
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)					114.458,43	97%
D) İŞTİRAKLER					4.022,18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI					0,00	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)					4.022,19	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					118.480,62	
2. Mevduat Kontrolü						
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat					-	
B) Vadeli TL Mevduat					-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat					-	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					118.480,62	
3. İştirak Sınırı Kontrolü						
A) MAYA TURİZM LTD					4.022,18	
B) -					-	
C) İştirakler Toplamı					4.022,18	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					118.480,62	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü						
	Alış Tarihi	Tahsis Tarihi	Boş Yıl Geçmiş mi?		Portföy Değeri	
Van Projesi Arsası	20.06.08	30.09.08	Hayır		4.190,81	0%
Sunnerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastaneye ait arsalar	06.10.06	30.09.08	Hayır		26.983,30	
Balıkesir Projesi Arsası	09.09.08	30.09.08	Hayır		16.500,00	
Üç Yılı Geçşinlerin Portföy Değeri Toplamı					0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					118.480,62	
5. Kredi Sınırı Kontrolü						
A) Kredi 1	Bank Asya A.Ş.				392,16	
B) Kredi 2	Bank Asya A.Ş.				395,54	
C) Kredi 3	Bank Asya A.Ş.				575,71	
D) Kredi 4	Bank Asya A.Ş.				580,12	
E) Kredi 5	Bank Asya A.Ş.				679,95	
F) Kredi 6	Bank Asya A.Ş.				683,10	
G) Kredi 7	Bank Asya A.Ş.				1.226,36	
H) Kredi 8	Bank Asya A.Ş.				1.236,95	
I) Kredi 9	Bank Asya A.Ş.				1.239,50	
J) Kredi 10	Bank Asya A.Ş.				1.248,60	
K) Kredi 11	Bank Asya A.Ş.				4.012,50	
L) Kredi 12	Bank Asya A.Ş.				1.538,43	
M) Kredi 13	Bank Asya A.Ş.				1.538,43	
N) Kredi 14	Garanti Bankası A.Ş.				5.279,63	
O) Kredi 15	Bank Asya A.Ş.				1.498,25	
P) Kredi 16	Bank Asya A.Ş.				1.511,09	
R) Kredi 17	Bank Asya A.Ş.				288,22	
S) Kredi 18	Bank Asya A.Ş.				290,03	
T) Kredi 19	Garanti Bankası A.Ş.				5.058,29	
...					-	
M) Krediler Toplamı					29.273,62	28%
NET AKTİF DEĞER					102.862,97	

NOTLAR:

(1) Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkartılan, Vanʼın 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 kısmına düşen değerdir. 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.

(2) Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Projeden şu an itibarı 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 Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Kentsel") hisselerinin Pera tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 YTL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselasyonlar 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"nın 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 tabi 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 24.06.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.500 YTL, Hastane için 3.325.800 YTL ve Otel için 6.447.000 YTL arsa değeri tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri 26.983.300 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 araziye en yüksek teklifi vererek kazanmıştır. Devir işlemleri 09.09.2008 tarihinde gerçekleşmiştir. 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.

(6) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24.06.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 144.475.000 YTL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 63.504.321 YTL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (33.396.300 YTL) ve inşaat için yapılan harcamalar (30.108.021 YTL - 30.09.2008 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

(7) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 3.870.400 YTL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. Mevcut kiracılarla sözleşme yenilenmiş, YTL olarak imzalanan sözleşmeler ay sonu kuru olan 1,3064' den USD' a çevrilmiştir. Toplam kira geliri ekspertiz değerinin altında kalmış olup bunun en önemli nedeni giriş katında bulunan dükkanın istenilen fiyata kiralanamamasıdır.

(8) KKTC'de mukim Maya Turizm LTD. mühasırsın 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 3.173.348 YTL ile Devreden KDV, 872.149 YTL ile İndirilecek KDV ve diğer kısa vadeli alacaklar (529.604 YTL) oluşturmaktadır.

(10) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.3072 olarak kullanılmıştır.
(11) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.2793 olarak kullanılmıştır.
(12) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.23627 olarak kullanılmıştır.
(13) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.2263 olarak kullanılmıştır.
(14) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.240 olarak kullanılmıştır.
(15) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.23074 olarak kullanılmıştır.
(16) Garanti Bankası A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.235 olarak kullanılmıştır.
(17) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.1986 olarak kullanılmıştır.
(18) Bank Asya A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.1528 olarak kullanılmıştır.
(19) Garanti Bankası A.Ş.' den kullanılan USD kredinin YTL çevrilmesinde kur 1.186 olarak kullanılmıştır.