

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/09/10
(Bin TL)

| GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR | Yeni ve Ozelüklen | 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 Ekspertiz Değeri (Aylık USD) | Kira Bedeli (Aylık USD) Kıracası | Kira Başlangıç Dönemi | Kira Sonu |
|--|--|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------|------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| Anahtar ve Arazi | | | | | | | | 32,060.00 | 21% | | | | | | |
| Van Projesi Arazi (1) | Van merkezde, Şehiye Mahallesi, Kınalı Mevkii'nde, 24 Pafta, 1475 Ada, 16 nolu parsel 16.611.65 m ² yüzölçümlü araziye yaklaşık 20.000 m ² 'lik kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi ve 4*11 şehir oteli yapılması planlanmaktadır. | 20/06/08 | 4.190.81 | 07/02/08 | 4.662.50 | 28.01.2010 | 4.570.00 | 4.570.00 | 3% | | | | | | |
| Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve ara arazi (2) | 6624 ada 1 nolu parsel "Komut Alan", 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane", 6627 ada 1 nolu parsel "Turizm Alanı" olarak inşaat planında görülmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 320 üniteselik Konut/Ofis, 12.000 m ² 'lik hastane kompleksi, 180 odalı şehir oteli yapılması planlanmaktadır. | 06/10/06 | 24.981.82 | 01.10.2007 (3) | 34.929.36 | 14.01.2010 (4) | 27.490.00 | 27.490.00 | 18% | | | | | | |
| Binalar | | | | | | | | 0.00 | 0% | | | | | | |
| Diğer Gayrimenkuller | | | | | | | 0 | 0.00 | 0% | | | | | | |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | | | | 0 | 0.00 | 0% | | | | | | |
| Sümerpark AVM (5) | Denizli merkezde, yaklaşık 33.500 m ² kiralanabilir alana ait, kapalı otopark AVM. İnşaat ruhsatı 10/09/2007 tarihinde alınmıştır. Şehir ayı sonuna kadar başlamış olan inşaat devam etmektedir. | 06/10/06 | 22.890.62 | 01.10.2007 (3) | 32.862.90 | 14.01.2010 | 161.260.00 | 112.299.96 | 74% | | | | | | |
| Gayrimenkul Dayalı Haklar | | | | | | | | 2.795.00 | 2% | | | | | | |
| 6 Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 sonuna kadar) | Galata Şarap İskeleti Sok. No: 10, Karaköy 6. Vakıfhan - Tüm Bina | 13/09/07 | 2.500 | 22/08/07 | 3.815.00 | 28.01.2010 | 2.795.00 | 2.795.00 | 2% | 1.602 | 28.01.2010 | 15.500 | 27.712 | | 01/07/2019 yıl |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | | | | | 147.154.96 | 97% | | | | | | |

| İSTRAKLER | Faaliyet Konusu | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Portföy Değeri | Toplam Port. Değ. Oran |
|---------------------|---|-------------|---------------|----------------|------------------------|
| MAYA TURİZM LTD (7) | Gayrimenkullere ilişkin her türlü sözleşmeler | 14/03/07 | 4.022.18 | 4.022.18 | 3% |
| İSTRAKLER TOPLAMI | | | | 4.022.18 | 3% |

| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | Para Birimi | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Miktar | Bileşik Faiz Oranı | Vade | Birim Değeri (TL) | Portföy Değeri (TL) | Toplam Port. Değ. Oran |
|---|-------------|-------------|---------------|--------|--------------------|------|-------------------|---------------------|------------------------|
| Hisse Senedi | | | | | | | | 0.00 | 0% |
| AKBNK | TL | 26/10/06 | 8.73 | 1.02 | | | 8.86 | 0 | 0% |
| ANKSİRE | TL | 28/11/06 | 1.99 | 0.43 | | | 1.22 | 0 | 0% |
| Faahül ve Bonolar | | | | | | | | 0 | 0% |
| ... | | | | | | | | 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% |
| ... | | | | | | | | 0 | 0% |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI | | | | | | | | 0.00 | 0% |

| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 151.177.15 | 100% |
|-----------------------|------------|------|
|-----------------------|------------|------|

| HAZIR DEĞERLER | 83.46 |
|--|-----------|
| ALACAKLAR | 10.881.87 |
| DİĞER AKTİFLER | 1.407.78 |
| BORÇLAR | 64.631.32 |
| NET AKTİF DEĞER | 98.918.94 |
| PAY SAYISI | 96.000.00 |
| PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL) | 1.03 |
| ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI | 0.61 |

| DİĞER BİLGİLER | | | | | | | | |
|---|-------------|--|-----------------------|----------|------------|------------------------|------|-----|
| Portföydeki Projelere İlişkin Otaklar Yıllık İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları: | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | --- |
| Sümerpark Projesi | | | | | | | | |
| Ahısın Kredilere İlişkin Açıklamalar: | | | | | | | | |
| Kredi Alanın Kuruluşu | Para Birimi | Kredi Tutarı (İlgili Para Birim Cinsinden) | Kredi Tutarı (Bin TL) | Vadesi | Faiz Oranı | Açıklamalar | | |
| Bank Asya | TL | 2.022.429 | 2.022 | 1067 gün | 27.67% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 4.012.500 | 4.013 | 1067 gün | 26.55% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 1.706.957 | 1.707 | 1068 gün | 28.23% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 1.006.338 | 1.006 | 1064 gün | 27.55% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 2.245.088 | 2.245 | 1068 gün | 27.67% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 4.000.000 | 4.000 | 1064 gün | 27.70% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 3.400.000 | 3.400 | 1070 gün | 27.55% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 6.247.869 | 6.248 | 1063 gün | 27.97% | Sümerpark Projesi için | | |
| Bank Asya | TL | 3.300.000 | 3.300 | 1064 gün | 26.92% | Sümerpark Projesi için | | |
| Relin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: | | | | | | | | |
| Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: | | | | | | | | |
| Ortaklık Verilmesi Olan Ek Şirketler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerine İlişkin Bilgiler: | | | | | | | | |

| PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ | | | | | | | | |
|--|----------------|--------------|--------------------|--|--|----------------|-----|--|
| 1. %50 Kontrolü | | | | | | | | |
| A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR | | | | | | 147.154.96 | | |
| 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) | | | | | | 147.154.96 | 97% | |
| D) İSTRAKLER | | | | | | 4.022.18 | | |
| E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | | | | | | 0.00 | | |
| F) İSTRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E) | | | | | | 4.022.18 | 3% | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | | | 151.177.15 | | |
| 2. Mevduat Kontrolü | | | | | | | | |
| A) Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiat | | | | | | - | | |
| B) Vadeli TL Mevduat | | | | | | - | | |
| C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat | | | | | | - | 0% | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | | | 151.177.15 | | |
| 3. İştirak Sınırı Kontrolü | | | | | | | | |
| A) MAYA TURİZM LTD | | | | | | 4.022.18 | | |
| B) - | | | | | | - | | |
| C) İştirakler Toplamı | | | | | | 4.022.18 | 3% | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | | | 151.177.15 | | |
| 4. Arit tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü | | | | | | | | |
| | Alış Tarihi | Tablo Tarihi | Beş Yıl Geçmiş mi? | | | Portföy Değeri | | |
| Van Projesi Arazi | 20/06/08 | 30/09/10 | Hayır | | | 4.570.00 | 0% | |
| Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Otel, Hastane ve ara arazi | 06/10/06 | 30/09/10 | Hayır | | | 27.490.00 | | |
| Üç Yıl Geçerliliği Portföy Değeri Toplamı | | | | | | 0 | | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | | | 151.177.15 | | |
| 5. Kredi Sınırı Kontrolü | | | | | | | | |
| A) Kredi 1 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 2.022.43 | | |
| B) Kredi 2 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 4.012.50 | | |
| C) Kredi 3 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 1.706.96 | | |
| D) Kredi 4 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 1.006.34 | | |
| F) Kredi 5 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 2.245.09 | | |
| E) Kredi 6 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 4.000.00 | | |
| E) Kredi 7 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 3.400.00 | | |
| E) Kredi 8 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 6.247.87 | | |
| E) Kredi 9 | Bank Asya A.Ş. | | | | | 3.300.00 | | |
| E) Krediler Toplamı | | | | | | 27.941.18 | 28% | |
| NET AKTİF DEĞER | | | | | | 98.918.94 | | |

NOTLAR:

(1) 2008 Şubat ayında PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleye çıkarılan, Van'ın merkezinde, ilçelerinin bulunduğu cadde 16.611 m²'lik arsa üzerine inşaatı öngören, Devri işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Perla'nın arsa üzerindeki hissesi %25'dir. Arsa'nın içerisinde bulunan 4.131.750.93 TL %25'lik kısmını diğer değerler, İlahe 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 Perla'nın hissesinin oranını ekspertiz değeri 4.662.500 TL'dir. Söz konusu arsa üzerine geliştirilecek olan köy bileşenli proje, yaklaşık 20.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip olacak alışveriş merkezi ve 150-200 odalı 4 yıldızlı oteldir. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlan arsa 28.01.2010 tarihli raporda Perla'nın hissesinin değeri KDV hariç 4.570.000 TL, KDV dahil 5.392.000 TL'dir.

(2) Sümerpark Projesi köy bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezi'nden oluşmaktadır. Proje'nin arsa itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatı başlatılmış, söz konusu binaların, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan Kentel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Planlama A.Ş. ("Kentel") hisselemlerini Perla tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 TL olmuştur. Proje için arsa satın alındığı tarihte parselizasyonun yapılmadığı için ilgili bileşenler için ayrıntılı hesaplanmıştır. 6624 ada, 1 nolu parsel "Komut Alan"ın alış değeri 16.515.085 TL, 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin 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 TL olmuştur. Otel arazisi üzerinde bulunan Milli Eğitim Bakanlığı lehine tescilli şehrin geçidi olarak ve şehrin terkinin amacıyla Milli Eğitim Bakanlığı ile imzalanan protokol uyarınca yeni okul yapımına başlanmıştır, bu maliyet okulu arsanın alış değeri 5.807.221 TL olmuştur.

(3) Söz konusu arsa'lar Kentel tarafından satın alınmış fakat şirket SPK'ya tabii olmadığı için herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan ve söz konusu projenin geliştirilmesini gayrimenkul 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 diğer bileşenlerin arsa'larına göre oranlanma 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 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.555.000 TL, Hastane için 3.380.000 TL ve Otel için 6.555.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. 3 parselin toplam ekspertiz değeri KDV hariç 27.490.000 TL, KDV dahil 32.438.200 TL'dir.

(5) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 14.01.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezi'ni projenin bitimi değeri KDV hariç 161.260.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 112.299.963 TL'lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (29.100.000 TL) ve inşaat için yapılan baccamall (82.778.303 TL - 30.09.2010 tarihli mizanına göre) oluşturmaktadır.

(6) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 3.298.100 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşme 30.09.2010 döviz alış kuru olan 1,4434'den USD'ye çevrilmiştir.

(7) KKTCE'de mukim Maya Turizm LTD. münahasran Yatırım Projesi'nin geliştirilme 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.