

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30/06/11

(Bin TL)

| 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) | Kiraçı | Kira Başlangıç Dönemi | Kira Süresi |
|---|--|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------|
| Arsalar ve Araçlar | | | | | | | | 0.00 | 0% | | | | | | | | |
| Binalar | | | | | | | | 165,150.0 | 82% | | | | | | | | |
| Sümerpark AVM (1) | Denizli merkezde, yaklaşık 34.500 m2 kiralanabilir alana ait, kapalı otoparklı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Şubat 2010 sonunda inşaatına başlanmış olan AVM'nin 07-02-2011 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. AVM 10 Mart 2011 Tarihinde halka açılmıştır. | 06/10/06 | 22,890.62 | 01.10.2007 (2) | 32,862.90 | 20.12.2010 | 165,150.00 | 165,150.00 | 82% | 128,874 | | | | | | | |
| Diğer Gayrimenkuller | | | | | | | | 0.0 | 0% | | | | | | | | |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | | | | | 20,799.43 | 10% | | | | | | | | |
| Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait arsa (4) | 6624 ada, 1nolu parsel imar planında "Konut Alan" görülmektedir ve proje kapsamında (Sümerpark Evleri) 644 ünitelik Konut/Daire planlanmıştır. (8) | 06/10/06 | 16,515.09 | 01.10.2007 (2) | 23,709.86 | 13.12.2010 (3) | 19,105.00 | 20,799.43 | 10% | | | | | | | | |
| Gayrimenkule Dayalı Haklar | | | | | | | | 3,515.00 | 2% | | | | | | | | |
| 6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar) | Galata Şarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy 6. Vakıfhan - Tüm Bina | 13/09/07 | 2,500 | 22/08/07 | 3,815.00 | 30.12.2010 (5) | 3,515.00 | 3,515.00 | 2% | 2,010 | 30.12.2010 (5) | 20,155 | | 24,757 | 24,757 Ada Yıyicek İnçecek A.Ş. | 15/07/2010 9 yıl | |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | | | | | 189,464.43 | 94% | | | | | | | | |

| İŞTİRAKLER | Faaliyet Konusu | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Portföy Değeri | Toplam Port. Değ. Oranı |
|---------------------------|--|-------------|---------------|-----------------|-------------------------|
| MAYA TURİZM LTD (6) | Gayrimenkullere ilişkin her türlü işlemler | 14/03/07 | 4,022.18 | 4,022.18 | 2% |
| İŞTİRAKLER TOPLAMI | | | | 4,022.18 | 2% |

| PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI | Para Birimi | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Miktarı | Bileşik Faiz Oranı | Vade | Birim Değeri (TL) | Portföy Değeri (TL) | Toplam Port. Değ. Oranı |
|--|-------------|-------------|---------------|--------------|--------------------|------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Hisse Senedi | | | | | | | | 4,150 | 2% |
| AKBNK | TL | 26/10/06 | 8.73 | 1.02 | | | 7.52 | 0 | 0% |
| ANSGR | TL | 28/11/06 | 1.99 | 0.43 | | | 1.11 | 0 | 0% |
| GLYHO | TL | 30/06/11 | 1.35 | 3,346.405.00 | | | 1.24 | 4,150 | 2% |
| 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 | | | | | | | | 2,920 | 1% |
| TRT 040117T14 | TL | 30/06/11 | 93.11 | 450,000.00 | 0.0740 | | 93.13 | 419 | 0% |
| TRT 071112T14 | TL | 30/06/11 | 86.38 | 2,894,105.00 | 0.0769 | | 86.40 | 2,501 | 1% |
| Borsa Para Piyasası | | | | | | | | 0 | 0% |
| ... | | | | | | | | 0 | 0% |
| Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları | | | | | | | | 0 | 0% |
| ... | | | | | | | | 0 | 0% |
| PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI TOPLAMI | | | | | | | | 7,069.2 | 4% |

| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 200,555.77 | 100% |
|------------------------------|-------------------|-------------|
|------------------------------|-------------------|-------------|

| | |
|---|------------|
| HAZİR DEĞERLER | 1,163.30 |
| ALACAKLAR | 1,535.21 |
| DiĞER AKTİFLER | 8,590.30 |
| BORÇLAR | 47,065.75 |
| NET AKTİF DEĞER | 164,778.83 |
| PAY SAYISI (7) | 89,100.00 |
| PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL) | 1.85 |
| ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI | 0.90 |

| DiĞER BİLGİLER | | | | | | | | | |
|---|-------------|---|--------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|------------|--|
| Portföydeki Projelere İlişkin Otarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları : | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | ... | |
| Sümerpark Projesi | | | | | | | | | |
| Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar : | | | | | | | | | |
| Kredi Alınan Kuruluş | Para Birimi | Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden) | Kredi Tutarı | (Bin TL) | Vadesi | Faiz Oranı | Açıklamalar | | |
| Bank Asya | TL | 2,022,429 | 2,022 | | 1067 gün | 27.63% | 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 | 27,95% | 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 | 27,87% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 3,300,000 | 3,300 | 1064 gün | 26,92% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 4,326,170 | 4,326 | 1060 gün | 27,27% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 3,485,123 | 3,485 | 1065 gün | 26,96% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 429,451 | 429 | 1065 gün | 26,96% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 749,041 | 749 | 1067 gün | 25,23% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 860,000 | 860 | 1096 gün | 27,16% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 1,700,000 | 1,700 | 1078 gün | 27,12% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 315,000 | 315 | 1078 gün | 27,20% | Sümerpark Projesi için |
| Bank Asya | TL | 2,123,998 | 2,124 | 1089 gün | 27,43% | Sümerpark Projesi için |

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :Şirketin 30-06-2011 itibarıyla 176.800.000 TL tutarında ipotegi bulunmaktadır.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü

| | | |
|---|------------|-----|
| A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR | 189,464.43 | |
| B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISIM | - | |
| C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISIMI (A+B) | 189,464.43 | 94% |
| D) İŞTİRAKLER | 4,022.18 | |
| E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 7,069.16 | |
| F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E) | 11,091.34 | 6% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 200,555.77 | |

2. Mevduat Kontrolü

| | | |
|-----------------------------------|------------|----|
| A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat | - | |
| B) Vadeli TL Mevduat | - | |
| C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat | - | 0% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 200,555.77 | |

3. İştirak Sınırı Kontrolü

| | | |
|-----------------------|------------|----|
| A) MAYA TURİZM LTD | 4,022.18 | |
| B) | - | |
| C) İştirakler Toplamı | 4,022.18 | 2% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 200,555.77 | |

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

| Alış Tarihi | Tablo Tarihi | Beş Yıl Geçmiş mi? | Portföy Değeri | |
|---|--------------|--------------------|----------------|------------|
| | | | | 0% |
| Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı | | | | 0 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 200,555.77 |

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 | |
| E) Kredi 5 | Bank Asya A.Ş. | 2,245.09 | |
| F) Kredi 6 | Bank Asya A.Ş. | 4,000.00 | |
| G) Kredi 7 | Bank Asya A.Ş. | 3,400.00 | |
| H) Kredi 8 | Bank Asya A.Ş. | 6,247.87 | |
| I) Kredi 9 | Bank Asya A.Ş. | 3,300.00 | |
| J) Kredi 10 | Bank Asya A.Ş. | 4,326.17 | |
| K) Kredi 11 | Bank Asya A.Ş. | 3,485.12 | |
| L) Kredi 12 | Bank Asya A.Ş. | 429.45 | |
| M) Kredi 13 | Bank Asya A.Ş. | 749.04 | |
| N) Kredi 14 | Bank Asya A.Ş. | 860.00 | |
| O) Kredi 15 | Bank Asya A.Ş. | 1,700.00 | |
| P) Kredi 16 | Bank Asya A.Ş. | 315.00 | |
| R) Kredi 17 | Bank Asya A.Ş. | 2,124.00 | |
| E) Krediler Toplamı | | 41,929.96 | 25% |
| NET AKTİF DEĞER | | 164,778.83 | |

NOTLAR:

- Sümerpark Projesi kapsamındaki AVM için 07.02.2011 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. AVM'nin geçici kabulü 29.12.2010 tarihinde yapılmış olup 10 Mart 2011 tarihinde açılışı yapılmıştır. AVM'nin açılış tarihi itibarıyla doluluk oranı %85 tir. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 165.150.000 TL olarak tespit edilmiştir.Sümerpark Alışveriş merkezinin arsa ekspertiz değeri aynı rapora göre 31.490.000 TL'dir. AVM'nin doluluk oranı Haziran 2011 itibarıyla %94'e ulaşmıştır.
- Söz konusu arsalar Kentsel tarafından satın alınmış fakat şirket SPK'ya tabii olmadığı için söz konusu arsalarla ilgili herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Şirket, Denizli Sümerpark projesinin 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 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer bileşenlerin arsarlarına göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 TL, çıkmaktadır.
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 9.105.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. Ekspertiz değeri, KDV dahil 22.543.900 TL'dir.
- Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alışveriş Merkezinden oluşmaktadır. Denizli Sümerpark Projesi'nin gerçekleştirilmesi için kurulan Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş. ("Kentsel") hisselerinin Pera tarafından satınalma maliyeti 47.220.639 TL 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 TL olmuştur. 30-09-2010 tarihli portföy tablosunda bulunan 6625 ada 1 nolu parsel "Hastane"nin (30-09-2010 tarihi itibarıyla portföy değeri 3.380.000 TL), 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" (30-09-2010 tarihi itibarıyla portföy değeri 6.555.000 TL) 30-12-2010 tarihinde Global Yatırım Holding'e 13-12-2010 tarihinde yaptırılan ekspertiz değeri üzerinden 6225 no'lu parsel 3.630.000 TL+KDV; 6227 no'lu parsel 7.040.000TL+KDV bedelle satılmıştır. 2 arsannın KDV dahil toplam satış bedeli 12.590.600 TL olmuştur.
- Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 147.700 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşme 30.06.2011 döviz alış kuru olan 1,6157'den USD' a çevrilmiştir.
- KKTC'de mükim Maya Turizm LTD. münhasıran Tatlısu Projesi'ni geliştirmek 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.
- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak sermaye artırımını yapması işlemi çerçevesinde, 22.02.2011 tarihinde 60.100.000,-TL'na azaltılan Şirketimiz sermayesinin 89.100.000,-TL'na artırılması işlemi tamamlanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13.05.2011 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline tescil edilmiş ve 20.05.2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- Denizli Sümerpark Konutları İnşaatı işi, anahtar teslimi götürü bedel üzerinden 26.04.2011 tarihinde imzalanan sözleşme ile D.A.B.Mühendislik Hizmetleri Mimarlık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited şirketine ihale edilmiştir. Sümerpark Evleri 8 blok olarak planlanmış olup, ilk 2 blok için inşaat ruhsatı 29/04/2011 tarihinde alınmıştır ve inşaat başlanmıştır.
- Denizli Sümerpark Konutları inşaatı işi için tablo tarihi olan 30.06.2011'e kadar toplam 1.694.423 TL tutarında ödeme yapılmıştır. Bu tutar, konut arsasının son ekspertiz değeri olan 19.105.000 TL(KDV hariç) üzerine eklenerek portföy değeri oluşturulmuştur