

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/03/09

(Bin TL)

| Yeri ve Özellikleri | Aly Tarihi | Aly Mikyatı | Aly Eksperte Tarihi | Aly Eksperte Değeri | Eksperte Tarihi | Eksperte Değeri | Portföy Değeri | Toplam Port. Değ. Oranı | Sipariş Değeri | Kira Eksperte Tarihi | Eksperte Değeri (Yük. USD) | Kira Bedeli (Aylık USD) | Oran | Kira Bulaşım Oranı | Kira Sıklığı |
|---|------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|------|--------------------|--------------|
| Yatırımlar ve Anlatılar | | | | | | | 31.137.50 | 27% | | | | | | | |
| Van Projesi Arsanı (1) | 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, Ofis, Hastane ve oturma alanı | 06/10/06 | 24.330.02 | 01.10.2007 (1) | 34.929.36 | 26.12.2008 (4) | 26.985.00 | 26.985.00 | 24% | | | | | | | |
| Bonolar | | | | | | | 6.00 | 0% | | | | | | | |
| Dijital Gayrimenkul | | | | | | | 0 | 0% | | | | | | | |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | | | | 76.138.99 | 66% | | | | | | | |
| Sümerpark AVM (5) | 06/10/06 | 22.990.62 | 01.10.2007 (1) | 32.862.90 | 26.12.2008 | 151.940 | 76.138.99 | 66% | 42.600 USD | | | | | | |
| Gayrimenkul Dışındaki Hükümler | | | | | | | 3.000.00 | 3% | | | | | | | |
| Vakıf Hisselerinin kullanım hakkı (2009 tarihinde) | 13/09/07 | 2.500 | 22/08/07 | 3.815 | 26.12.2008 | 3.000 | 3.000.00 | 3% | 2.220 | 26.12.2008 | 15.000 | 17.378 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | | | | 110.356.49 | 96% | | | | | | | |

| Faaliyet Konusu | Aly Tarihi | Aly Mikyatı | Portföy Değeri | Toplam Port. Değ. Oranı |
|-------------------------|------------|-------------|----------------|-------------------------|
| ŞİRKİLER | | | | |
| MAYA TURİZM LTD (7) | 14/03/07 | 4.022.18 | 4.022.18 | 4% |
| ŞİRKİLER TOPLAMI | | | 4.022.18 | 4% |

| Pazar Birimi | Aly Tarihi | Aly Mikyatı | Miktar | Birlik Fuar Oranı | Vale | Birim Değeri (TL) | Portföy Değeri (TL) | Toplam Port. Değ. Oranı |
|--|------------|-------------|------------|-------------------|----------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | | | | | | | | |
| Türk Tahvil | | | | | | | 0,0 | 0% |
| ALİBNK TL | 26/10/06 | 8,73 | 1,02 | | | 4,82 | 0 | 0% |
| ANSGR TL | 28/11/06 | 1,99 | 0,43 | | | 0,91 | 0 | 0% |
| Etiler ve Bonolar | | | | | | | 0 | 0% |
| Yatırım Fonları | | | | | | | 0 | 0% |
| Vadeli/ Vadeli Dönür Tevdiat | | | | | | | 0 | 0% |
| Vadeli TL Mevduat | | | | | | | 0 | 0% |
| Tem Repo | 31/03/09 | 28.000,00 | 34.855,00 | 10,45 | 01/04/09 | 28.000,02 | 450,13 | 0% |
| | 31/03/09 | 422.000,00 | 519.725,00 | 10,45 | 01/04/09 | 422.120,82 | 422,12 | 0% |
| Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları | | | | | | | 0 | 0% |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI | | | | | | | 450,13 | 0% |

| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | Portföy Değeri | Toplam Port. Değ. Oranı |
|-----------------------|----------------|-------------------------|
| | 114.828.81 | 100% |

| | |
|--|------------|
| BALIK DEĞERLERİ | 2.547,49 |
| ALACAKLAR (0) | 6.274.619 |
| DEĞER AKTİVELER | 167,50 |
| BOZUMLAR (0) | 23.978.81 |
| NET AKTİF DEĞER | 100.104,00 |
| PAY YAVUZU | 96.000,00 |
| PAY BİNASI NET AKTİF DEĞERİ (TL) | 1,04 |
| BİREKTLİK HİSSE SENEDİNİN İMBA SON SİLAHS KURULUĞU (ORTAKLAMA PAYI) | 0,25 |

| Portföydeki Projelere İlişkin Önemli Diğer Bilgiyi Etkileyen Olaylar ve Durumlar: | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|-------------|---------------------------------|--------------|------------|--------|-------------------------|-------------|
| Önemli Kredi ve Finansman Açıklamaları: | | | | | | | |
| Başlıca Finansman Kaynakları: | Para Birimi | Kredi Tutarı (İçli Para Birimi) | Kredi Tutarı | (Bin. YTL) | Vale | Fuar Oranı | Açıklamalar |
| Bank Asya TL | 4.022.500 | 4.013 | 363 gsm | | 25.73% | Van Projesi arsası için | |
| Bank Asya TL | 1.569.855 | 1.570 | 180 gsm | | 6.12% | Sümerpark Projesi için | |
| Garanti Bankası A.Ş. (10) USD | 2.000.000 | 3.015 | 180 gsm | | 10.90% | Sümerpark Projesi için | |
| Bank Asya TL | 4.500.000 | 4.500 | 178 gsm | | 15.97% | Sümerpark Projesi için | |
| Bank Asya TL | 4.500.000 | 4.500 | 180 gsm | | 15.97% | Sümerpark Projesi için | |
| Bank Asya TL | 2.500.000 | 2.500 | 180 gsm | | 13.20% | Sümerpark Projesi için | |
| Diğer İstatistik ve Teminatlılara İlişkin Açıklamalar: | | | | | | | |
| Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: | | | | | | | |
| Yatırımların Yatırımları Olarak Hesaplanabilen Diğer Bilgiler: | | | | | | | |

| PORTFÖY SİMRİLMELERİ KONTROLLERİ | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1. 509 Kontrol | | | |
| A) GAYRİMENKUL GAYRİMENKUL PROJELE YATIRIM GAYRİMENKUL DALI HAKLAR | 110.356,49 | | |
| B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ VE YATIRIM GAYRİMENKUL ÖZİMLERİ İÇİN TUTULAN KESİM | - | | |
| C) GAYRİMENKUL VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ Çİ YATIRIM GAYRİMENKUL ÖZİMLERİ İÇİN TUTULAN KESİM (A-B) | 110.356,49 | | |
| D) ŞİRKİLER | 4.022,18 | | |
| E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 408,13 | | |
| F) İSTİSKAR VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E) | 4.472,31 | | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 114.828,81 | | |
| 2. Mevduat Kontrol | | | |
| A) Vadeli/ Vadeli Dönür Tevdiat | - | | |
| B) Vadeli TL Mevduat | - | | |
| C) Toplam Yatırım Amacı Mevduat | - | | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 114.828,81 | | |
| 3. İstatistik Kontrol | | | |
| A) MAYA TURİZM LTD | - | | |
| B) - | - | | |
| C) İstatistik Toplam | 4.022,18 | | |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 114.828,81 | | |
| 4. Nakit ve Nakit Benzeri Kontrol | | | |
| Aly Tarihi | Tablo Tarihi | Değ. Yıl Geçirilen m ² | Portföy Değeri |
| Van Projesi Arsanı | 20/06/08 | 31/03/09 | Hayır |
| Sümerpark Projesi içerisindeki Konut, Ofis, Hastane ve oturma alanları | 06/10/06 | 31/03/09 | Hayır |
| Ç. Yılı Geçirilen Portföy Değeri Toplamı | | | 0 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | 114.828,81 |
| 5. Kredi Sınırı Kontrol | | | |
| A) Kredi 1 | Bank Asya A.Ş. | 4.012,50 | |
| B) Kredi 2 | Bank Asya A.Ş. | 1.569,86 | |
| C) Kredi 3 | Garanti Bankası A.Ş. | 3.015,00 | |
| D) Kredi 4 | Bank Asya A.Ş. | 4.500,00 | |
| E) Kredi 5 | Bank Asya A.Ş. | 4.500,00 | |
| F) Kredi 6 | Bank Asya A.Ş. | 2.500,00 | |
| M) Krediler Toplamı | | 20.097,16 | |
| NET AKTİF DEĞER | | 100.104,00 | |

NOTLAR:

(1) Şahit zinde PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve GLOBAL Yatırım Holding A.Ş., Van Belediyesi tarafından ihaleyle çıkarılan, Van'ın merkezinde, işyerlerinin bulunduğu caddede 16.611 m² lik arsaya en iyi teklifi vererek almıştır. Devir işlemleri 20.06.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Para'nın arsası üzerindeki hissesi %25'dir. Arsaların içerisinde gösterilen 4.131.793 TL %25 his kısmına düşen değeri. İhale öncesi Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.02.2008 tarihli raporda Van Projesine arsaların bütün değeri KDV hariç 18.650.000 TL olarak tespit edilmiştir ve Para'nın hissesi oranında eksperte değeri 4.662.500 TL'dir. Söz konusu arsaya üzerine geliştirilecek olan çok bileşimli projeye, yaklaşık 35.000 m² lik kiralanabilir alan sığdırılarak altyapıy merkezi ve 150 ~200 oda'lı 4 yıldızlı otel olarak tasarlanmıştır. Elin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Para'nın hissesi oranı 4.152.500 TL'dir.

(2) Sümerpark Projesi çok bileşimli bir projedir. Konut, Hastane, Ofis ve Alışveriş Merkezinde oluşmaktadır. Projeden şu an itibarı ile sadece AVM için gerekli izimler alınmış olup inşaatı başlamış, söz konusu bölgenin "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. Denizli Sümerpark projesi'nin gerçekleştirilmesi için Kurucular Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Yatırım Ortaklığı Planlaması A.Ş. (Kurum/Şirket) hissesininin Para tarafından satın alınması amacıyla 07.220.639 TL ölmüştür. Proje için arsaya satın alınmış tarafların parçalanmasıyla ilgili talepler için ilgili bileşenler için ayrı ayrı yapılmış, 6624 ada, İnolu parsel "Konut Alan"ın alınıp değeri 16.515.082 TL, 6622 ada 1 inolu parsel "Hastane"nin alınıp değeri 2.659.514 TL, 6627 ada 1 inolu parsel "Ofis ve Turizm Alanı" alınıp değeri ise 5.155.116 TL olarak hesaplanmıştır, 3 parselin toplam satın alınmış değeri 24.330.015 YTL olmaktadır.

(3) Söz konusu arsanın Kentel tarafından satın alınması fakat şirket SPK ya tabii olmaması için söz konusu arsanın ihaleli bir şekilde devredilmesini talep edilmiştir. Şirket, Denizli Sümerpark projesinin gerçekleştirilmesi için kurulmuş ve statüsünü projenin geliştirilmesi için kurulmuş gayrimenkul sahibini olan Kentel ile gerekli izimler alınmadan önce devredilmiştir. Kentel ile ilgili olarak Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("KTSKB") tarafından hazırlanan 01.10.2007 tarihli Şirket Değerleme Raporunda Kentel'in sahip olduğu portföy değeri 34.929.353 TL'dir.

(4) Elin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.12.2008 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 17.210.000 TL, Hastane için 3.325.000 TL ve Ofis için 6.450.000 TL arsası tespit edilmiştir. 3 parselin toplam eksperte değeri 26.985.000 TL'dir.

(5) Elin 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 76.138.991 TL'lik harcama yapılmıştır. Bu bakıyma, aynı raporda yer alan arsaya eksperte değeri (28.625.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (47.513.991 TL), 31.03.2009 tarihli mizanı geyi) oluşmaktadır.

(6) Tablodaki eksperte değeri KDV hariç değeri 6. Vakıf Han Binası eksperte değeri KDV dahil 634.400 TL'dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralmıştır. TL olarak imzalanmış sözleşmeler 31.03.2009 kursu olan 1,6682 den USD'ye çevrilmiştir.

(7) KKTC'de mükim Maya Turizm LTD münhasıran Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne giren kurulmuş bulunan proje şirketi olup; söz konusu Şirketin %50 hissesi 3.607.180 TL karşılığında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralmıştır. 27.12.2007 tarihinde şirketin nakdi ihtiyacını karşılamak için 415.000 TL sermaye artışı yapılmıştır.

(8) "Alacaklar" başlığı altında bakıyma 3.410.232 TL ile Devreden KDV ve diğer alacaklar (3.463.787 TL) oluşmaktadır.

(9) "Bozcu" başlığı altında bakıyma 22.408.100 TL ile banka borçları ve diğer borçlar (1.570.712 TL) oluşmaktadır.

(10) Garanti Bankası'ndan kullanılan USD kredinin TL çevrilmesinde kur 1.5074 olarak kullanılmıştır.