

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/12/10

(Bin TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Degeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Degeri	Portföy Degeri	Toplam Port. Deg. Oranı	Sigorta Degeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Degeri (Aylık USD)	Kira Bedeli (Aylık USD)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar								19,105.00	13%							
Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait arsa (1)	6624 ada, 1.nolu parsel imar planında "Konut Alanı" gibizmektedir ve proje kapsamında yaklaşık 600 ünitelik Konut/Daire planlanmaktadır.	06/10/06	16,515.09	01.10.2007 (2)	23,709.86	13.12.2010 (3)	19,105.00	19,105.00	13%							
Binalar								0.0	0%							
...								0.0	0%							
Diğer Gayrimenkuller								0.0	0%							
...								0.0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								123,456.40	82%							
Sümerpark AVM (4)	Denizli merkezde, yaklaşık 33.500 m2 kiralanabilir alana sahip, kapalı otoparklı AVM. İnşaat ruhsatı 10.09.2007 tarihinde alınmıştır. Subat 2010 sonunda başlanmış olan inşaatın Ocak 2011 itibarıyla tamamlanması planlanmaktadır.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (2)	32,862.90	20.12.2010	165,150.00	123,456.40	82%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								3,515.00	2%							
6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar)	Galata Sarap İskelesi Sok. No: 10, Karaköy	13/09/07	2,500	22/08/07	3,815.00	30.12.2010 (5)	3,515.00	3,515.00	2%	1,827	30.12.2010 (5)	21,179	26,015			
	6. Vakıfhan - Tüm Bina												26,015	Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	15/07/2010	9 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								146,076.40	97%							

İSTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Degeri	Toplam Port. Deg. Oranı
MAYA TURİZM LTD (6)	Gayrimenkullere ilişkin her türlü işlemler	14/03/07	4,022.18	4,022.18	3%
İSTİRAKLER TOPLAMI				4,022.18	3%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Degeri (TL)	Portföy Degeri (TL)	Toplam Port. Deg. Oranı
Hisse Senedi								0.0	0%
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			8.70	0	0%
ANSGR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.37	0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tenvdiat								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								0.0	0%

TOPLAM PORTFÖY DEGERİ	150,098.59	100%
-----------------------	------------	------

HAZİR DEGERLER	410.90
ALACAKLAR	12,213.46
DİĞER AKTİFLER	148.97
BORÇLAR	60,881.91
NET AKTİF DEGER	101,990.01
PAY SAYISI	96,000.00
PAYBASI NET AKTİF DEGERİ (TL)	1.06
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYATI	0.72

DİĞER BİLGİLER									
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle 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
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					146,076.40	
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)					146,076.40	97%
D) İSTİRAKLER					4,022.18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI					0.01	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)					4,022.19	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					150,098.59	
2. Mevduat Kontrolü						
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat					-	
B) Vadeli TL Mevduat					-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat					-	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					150,098.59	
3. İstirak Sınırı Kontrolü						
A) MAYA TURİZM LTD					4,022.18	
B) -					-	
C) İstirakler Toplamı					4,022.18	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					150,098.59	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü						
	Alis Tarihi	Tablo Tarihi	Bes Yıl Geçmiş mi?		Portföy Değeri	
		31/12/10			0.00	0%
Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait arsalar	06/10/06	31/12/10	Hayır		19,105.00	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı					0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ					150,098.59	
5. Kredi Sınırı Kontrolü						
A) Kredi 1	Bank Asya A.S.				2,022.43	
B) Kredi 2	Bank Asya A.S.				4,012.50	
C) Kredi 3	Bank Asya A.S.				1,706.96	
D) Kredi 4	Bank Asya A.S.				1,006.34	
E) Kredi 5	Bank Asya A.S.				2,245.09	
F) Kredi 6	Bank Asya A.S.				4,000.00	
G) Kredi 7	Bank Asya A.S.				3,400.00	
H) Kredi 8	Bank Asya A.S.				6,247.87	
I) Kredi 9	Bank Asya A.S.				3,300.00	
J) Kredi 10	Bank Asya A.S.				4,326.17	
K) Kredi 11	Bank Asya A.S.				3,485.12	
L) Kredi 12	Bank Asya A.S.				429.45	
M) Kredi 13	Bank Asya A.S.				749.04	
N) Kredi 14	Bank Asya A.S.				860.00	
E) Krediler Toplamı					37,790.97	37%
NET AKTİF DEĞER					101,990.01	

NOTLAR:

- (1) Sümerpark Projesi çok bileşenli bir projedir. Konut, Hastane, Otel ve Alisveris Merkezinden oluşmaktadır. Projeden su an itibarı ile sadece AVM için gerekli izinler alınmış olup inşaatın Ocak 2011 sonu itibarıyla tamamlanması ve AVM'nin Subat 2011 tarihinde açılması planlanmıştır . Söz konusu bilesen, "Gayrimenkul Projeleri" başlığı altında portföy tablosunda gösterilmektedir. 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 bilesenler için ayırıştırma yapılamamış, m2 oranına göre alis maliyetleri hesaplanmıştır. 6624 ada, 1nolu parsel "Konut Alanı"nın alis 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 arsanın KDV dahi toplam satış bedeli 12.590.600 TL olmuştur.
- (2) Söz konusu arsalar Kentsel tarafından satın alınmış fakat şirket SPK' ya tabii olmadığı için söz konusu arsalarla ilgili herhangi bir değerlendirme 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 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer bilesenlerin arsalarına göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 TL, çıkmaktadır.
- (3) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için 19.105.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. Ekspertiz değeri, KDV dahil 22.543.900 TL' dir.
- (4) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20.12.2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alisveris Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 165.150.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alisveris merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 123.456.400 TL' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (31.490.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (91.966.400 TL - 31.12.2010 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.
- (5) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil 4.147.700 TL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşme 31.12.2010 döviz alis kuru olan 1,5376' den USD' a çevrilmiştir.
- (6) KKT'C'de mukim 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.