

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31/03/11

(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)	Kira Süresi
Araslar ve Araçlar								19,105.00	10%						
Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait arsa (1)	6624 ada, 1.nolu parsel imar planında "Konut Alanı" gözükmemektedir 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	19,105.00	10%						
Binalar								165,150.0	86%						
Sümerpark AVM (4)	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 tizin belgesi alınmıştır.	06/10/06	22,890.62	01.10.2007 (2)	32,862.90	20.12.2010	165,150.00	165,150.00	86%						
Diğer Gayrimenkuller								0.0	0%						
...							0	0.0	0%						
Gayrimenkul Projeleri								0.00	0%						
...															
Gayrimenkule Dayalı Haklar								3,515.00	2%						
6.Vakıf Han Binasının kullanım hakkı (2019 tarihine kadar)	Galata Şarap İşkesesi 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%	2,010	30.12.2010 (5)	21,197		26,037	
	6. Vakıfhan - Tüm Bina													26,037 Ada Yiyecek İçecek A.Ş.	15/07/2010 9 yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								187,770.00	98%						

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 PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0.0	0%
AKBNK	TL	26/10/06	8.73	1.02			7.55	0	0%
ANSGR	TL	28/11/06	1.99	0.43			1.19	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								0.0	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	191,792.19	100%
-----------------------	------------	------

HAZIR DEĞERLER	485.98
ALACAKLAR	10,439.62
DİĞER AKTİFLER	173.78
BORÇLAR	62,283.00
NET AKTİF DEĞER	140,608.57
PAY SAYISI (7)	60,100.00
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	2.34
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYATI	1.01

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
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 :

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 GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	187,770.00	
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)	187,770.00	98%
D) İŞTİRAKLER	4,022.18	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	0.01	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	4,022.19	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	191,792.19	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat	-	
B) Vadeli TL Mevduat	-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	-	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	191,792.19	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A) MAYA TURİZM LTD	4,022.18	
B) -	-	
C) İştirakler Toplamı	4,022.18	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	191,792.19	

4. Alın tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
	31/03/11		0.00	0%
Sümerpark Projesi içerisindeki Konuta ait arsalar	06/10/06 31/03/11	Hayır	19,105.00	

Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

0

191,792.19

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

30%

NET AKTİF DEĞER

140,608.57

NOTLAR:

(1) 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 itibariyle portföy değeri 3.380.000 TL), 6627 ada 1 nolu parsel "Otel ve Turizm Alanı" (30-09-2010 tarihi itibariyle 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 yapmamıştır. 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 bileşenlerin arsalarına göre oranlama yapıldığında Konut parseli için 23.709.861 TL., çıkmaktadır.

(3) Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 13.12.2010tarihli raporda Sümerpark Projesi kapsamında bulunan Konut parseli için9.105.000 TL arsa değeri tespit edilmiştir. Ekspertiz değeri, KDV dahil 22.543.900 TL' dir.

(4) 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 itibariyle doluluk oranı %85 tir. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2010 tarihli raporda Sümerpark Projesinde bulunan Alışveriş Merkezine ait projenin bitmiş değeri KDV hariç 165.150.000 TL olarak tespit edilmiştir. Sümerpark Alışveriş merkezi için bugüne kadar proje ile ilgili 126.738.597' lik harcama yapılmıştır. Bu bakiyeyi, aynı raporda yer alan arsa ekspertiz değeri (31.490.000 TL) ve inşaat için yapılan harcamalar (95.248.597 TL - 31.03.2010 tarihli mizana göre) oluşturmaktadır.

(5) Tablodaki ekspertiz değeri KDV hariç değerdir. 6. Vakıf Han Binası ekspertiz değeri KDV dahil147.700 TL' dir. Bina 13 Eylül 2007 tarihinde devralınmıştır. TL olarak imzalanan sözleşme 31.12.2010 döviz alış kuru olan 1,5363' den USD' a çevrilmiştir.

(6) KKTC'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 ihtiyacı karşılamak için 415.000 TL sermaye artışı yapılmıştır.

(7) Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2009 yılı mali tablolarını esas alarak 35.900.000,-TL tutarında sermaye azaltımı ve eşzamanlı olarak 29.000.000,-TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılmasına izin verilmesi amacıyla yapmış olduğu başvuru, SPK'nın 24.01.2011 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-325.04.02-86-928 sayılı yazısı uyarınca uygun bulunmuştur. Bu çerçevede Anasözleşmenin 8. maddesinin değiştirilmesi hususunun görüldüğü 15.02.2011 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan karar uyarınca; şirketin çıkarılması sermayesi 60.100.000,-TL'ye inmiştir. Sermaye artırım 31-03-2011 tarihi itibariyle devam etmekte olup, sermayedarların 01.03.2011-15.03.2011 tarihleri arasında kullandığı rüçhan hakları sonucunda Şirketimizin çıkarılması pay adedi 6.919.724.279'a ulaşmıştır.

(8) Sümerpark Evleri 8 blok olarak planlanmış olup, ilk 2 blok için inşaat ruhsatı 29/04/2011 tarihinde alınmıştır.