

## 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)	Kiraç	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 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								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 PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								7,069.2	4%

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

HAZIR DEĞERLER	1,163.30
ALACAKLAR	1,535.21
DİĞER 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 AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	0.90

DİĞER 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 GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	189,464.43	
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)	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 ayırıştırma 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