

SAĞLAM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
31.12.2010
FAALİYET RAPORU

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Raporun dönemi : 01.01.2010 – 31.12.2010

Ortaklığın Unvanı: Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Sirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA iştirak üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi	Çamlıca Bulgurlu mah. Çilehane Yolu Cad. Saadet Sok. No:15 Küçük Çamlıca Üsküdar / İstanbul. Şubemiz bulunmamaktadır.
Telefon No	0216-327-88-13
Faks No	0216-428-96-48
İnternet Adresi	www.saglamgyo.com.tr

Vizyonu

Sağlam GYO vizyonunu; ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıran, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak dünya standartlarında projelere imza atmak olarak belirlemiştir.

Misyonu

Sağlam GYO, piyasanın gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sirketin Yönetimi ve Denetiminde Görev Alan Üyeler ve Görev süreleri

Yönetim Kurulu		Görev Süresi	
<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>Başlangıç</u>	<u>Bitiş</u>
Murat Ülker	Başkan	14.06.2010	14.06.2011
Cahit Paksoy	Başkan Vekili	14.06.2010	14.06.2011
Mahmut Mahir Kuşçulu	Bağımsız Üye	14.06.2010	14.06.2011
Nazım Özdemir	Üye	14.06.2010	14.06.2011
Mehmet Atila Kurama	Üye	14.06.2010	14.06.2011
Rıfat Hasan	Üye	14.06.2010	14.06.2011

Denetçiler

Burhan Karademir	Denetçi	14.06.2010	14.06.2011
Harun Nedim Alpa	Denetçi	14.06.2010	14.06.2011

Üst Yönetim

		<u>Mesleki Tecrübe</u>
Ahmet Özokur	Genel Müdür	İşletmeci
Mahmut Kayacık	Mali İşler Koord.	İşletmeci

Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
		(TL)	(%)
Nazım Özdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	1	0,00
Rıfat Hasan	Yönetim Kurulu Üyesi	5.000	0,00
Halil Cem Karakaş	Yıldız Holding A.Ş. Mali İşler Başkanı	0	0,00

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Gerek Yönetim Kurulu Başkanı gerekse Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 16'ncı maddesinde belirtilen yetkileri haizdir. Ana Sözleşmemizin 19'uncu maddesinde ise Denetçilerin nitelikleri ve sorumluluklarına ilişkin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi oldukları kaydedilmiştir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sirketin Sermaye Bilgileri ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Çıkarılmış Sermayesi	56.000.000-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000-TL

Ortakların Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Murat Ülker	7.000.000	12,50%
Ahsen Özokur	7.000.000	12,50%
Ülker Bisküvi San. A.Ş.	6.000.000	10,71%
Yıldız Holding A.Ş.	4.081.842	7,29%
Ülker Çikolata San. A.Ş.	4.000.000	7,14%
Mahmut Mahir Kuşçulu	4	0,00%
İsmail Bacacı	4	0,00%
Halka Açık Kısım	27.918.150	49,85%
Ödenmiş Sermaye	56.000.000	100,00%

Şirketimizin sermayesinde sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortaklar listesi aşağıdaki gibidir.

Unvan	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Murat Ülker	7.000.000	12,50%
Ahsen Özokur	7.000.000	12,50%
Ülker Bisküvi San. A.Ş.	6.000.000	10,71%
Halka Açık Kısım	27.918.150	49,85%
Toplam	47.918.150	85,56%

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerinin pay sahipliğine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Sahip Olduğu Pay Tutarı (TL)
Murat Ülker	Başkan	7.000.000
Cahit Paksoy	Başkan Vekili	1
Mahmut Mahir Kuşçulu	Bağımsız Üye	4
Nazım Özdemir	Üye	1
Mehmet Atilla Kurama	Üye	1
Rıfat Hasan	Üye	5.000

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarıyla,

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

OTTOMAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İNŞAAT VE TİCARET A.Ş

İştirak Payı : %10

Şirket Merkezi : Meliha Avni Sözen Caddesi, No:40 Mecidiyeköy-Şişli / İstanbul

Sermayesi : 36.000.000 TL

	Sermaye Tutarı (TL)	Adet	Yüzde
BARWA C.O	18.000.000 TL	18.000	50,00%
SİNPAS GYO A.Ş.	8.964.000 TL	8.964	24,90%
H.SERHAN ERCİVELEK	36.000 TL	36	0,10%
EKSİM DIŞ TİCARET A.Ş	5.400.000 TL	5.400	15,00%
SAĞLAM GYO A.Ş	3.600.000 TL	3.600	10,00%
TOPLAM	36.000.000 TL	36.000	100,00%

Şirketimizin bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2010 YILI DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülkelerde büyüme üçüncü çeyrek dönemde de sürmüş olmakla birlikte büyümenin kalıcı olmasına ilişkin endişeler artmıştır. Dünya genelinde büyüme kırılmalı ve dengesiz hale gelmiştir. Gelişmiş ekonomilerde desteklerin sona ermesi ile birlikte iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve öncü göstergelerde durağanlaşma yaşanmaktadır. Buna bağlı olarak ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme kararları almışlar ve uygulamaya koymuşlardır. Ancak bu uygulamalara rağmen ABD ekonomisinde büyüme, AB ekonomisinde kamu borçlarına ilişkin belirsizlik ve riskler sürmektedir. Ancak ikinci yarıda bu trendin devam etmesine yönelik bazı kaygılar ortaya çıkmıştır.

Başta Yunanistan olmak üzere Portekiz, İspanya, İrlanda gibi Euro Bölgesi ekonomilerinin yüksek bütçe açıkları ve borç yükü nedeniyle yaşadığı sorunlar, önemli bir risk unsuru olarak öne çıkmaktadır. Ülkelerin, bütçe açıklarını ve kamu borçlarını tekrar kabul edilebilir düzeylere indirecek güvenilir stratejiler geliştirmeleri gerekmektedir. Gelişmiş ülkelerde ekonomik büyümeler bir süre daha sınırlı kalmaya devam edecektir. Gelişen ülkelerde ise hızlı ekonomik büyümenin yarattığı ısınma riskleri ve finansal balon risklerine karşı daha sıkı para politikası uygulamaları öne çıkmaya başlamıştır.

Türkiye ekonomisi, kriz sonrası güçlü toparlanmasını 2010 yılı boyunca sürdürmüştür. Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte yüzde 5.5 büyümüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayındaki büyüme yüzde 8.9 olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılının genelinde yüzde 7 civarında bir büyüme beklenmektedir. Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYH) kriz öncesi seviyesini rahatlıkla aşacak olup, Türkiye, bu önemli başarıyı yakalayan birkaç Avrupa ülkesinden biridir. İstihdam toparlanmaya devam etmekte, ancak hızlı toparlanmanın bir işareti olan yüksek işgücüne katılım oranı, işsizlik oranındaki düşüşü yavaşlatmaktadır. Yıllık enflasyon dalgalı ve yüksek seyretmeye devam etmektedir. Ancak baz etkisi, döviz kurunun değerlendirilmesi, fiyatlamada bir önceki ekonomik devrenin etkisinin devamı gibi kısmen geçici faktörler nedeniyle çekirdek enflasyon tarihinin en düşük seviyelerine inmiş olup, bu durum hızla kapanan çıktı açığının etkisini fazlasıyla dengelemektedir.

Reel faizler de düşük kalmaya devam etmektedir. Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme gayrimenkul sektörü için de uygun koşullar yaratmaktadır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İnşaat sektörü 2010 yılı üçüncü çeyrek döneminde reel bazda yüzde 24.6 ile en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Özel ve kamu inşaat harcamaları genişlemiştir. Alınan konut yapı ruhsatları göreceli olarak yüksek kalmıştır. Konut satışları ise beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Konut fiyatları ve kiralarda durgunluk sürmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ise özellikle ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise henüz sınırlı bir genişleme içindedir.

Aralık ayı sonu itibari ile konut kredileri hacmi 2010 yılbaşından bu yana yüzde 30.7 büyüyerek 55.7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bankacılık sisteminin genel kredi hacmi ve tüketici kredileri de hemen hemen aynı hızda büyüme göstermektedir. Bu nedenle konut kredilerinin tüketici kredileri ile toplam krediler içindeki payları da son dönemde aynı kalmaktadır.

2010 yılında açılan AVM sayısı 25 olurken yeni açılan AVM'lerin kiralanabilir alan büyüklüğü 741.500 m2 olmuştur. Türkiye genelinde kiralanabilir toplam alan büyüklüğü ise 5.96 milyon m2'ye ulaşmıştır.

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 yılında ekonomik büyümeden payına düşen payı alarak kira geliri elde ettiği gayrimenkullerle düzenli bir nakit akışı sağlamayı ve hissedar değerini artıracak potansiyel fırsatları değerlendirmeyi sürdürecektir.

GYO Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

1995 yılında kurulmuş olup 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır.

31 Aralık 2010 itibari ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 20 adet GYO'nun toplam piyasa değeri 10.7 milyar TL'dir. Sağlam GYO'nun 31 Aralık 2010 itibariyle piyasa değeri 49,8 milyon TL olup piyasa değerine göre pazarda %0,4'lik paya sahiptir.

Şirketimiz, gayrimenkul sektörü içinde kira geliri elde ettiği gayrimenkul yatırımlarına yönelmiş olup düzenli bir nakit akışı sağlamayı amaçlamaktadır.

GYO Sektöründe Meydana Gelen Değişiklik (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliğindeki Değişiklikler)

Şirketimizin faaliyet gösterdiği gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin uyacakları esasların belirlendiği "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i (Seri:VI No:21) yayımlanmıştır.

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliğinde yer alan hususları uygulamada azami özen ve gayret göstermektedir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sirket Özet Portföyü (31.12.2010)

Şirketimizin kira geliri elde ettiği gayrimenkul yatırımları özet tablosu aşağıda yer almaktadır;

Binalar	
Altunizade BTM Binası	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 201 pafta2 ada 6 nolu parselde bulunan 1.586,40m2 büyüklüğündeki arsa üzerine geliştirilmiş 3.454 m2 kapalı alana sahip bir bodrum, bir zemin ve 2 kattan oluşan Ofis / Mağaza binası Ekspertiz değeri 9.31 milyon TL olan gayrimenkulün Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 73.076 TL'dir.
Mecidiyeköy İş Merkezi	İstanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 2669m2 Ofis / Toplantı Odası Ekspertiz değeri 5.18 milyon TL olan gayrimenkulün Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 32.990 TL'dir.
Antalya BTM binası	Antalya İli Merkez İlçesi Koyunlar Köyü 25029 Ada 13 nolu parselde bulunan 3.712 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 4.230m2 kapalı alana sahip bir bodrum, bir zemin ve bir asma kattan oluşan Ofis / Mağaza binası Ekspertiz değeri 5.20 milyon TL olan gayrimenkulün Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 33.093 TL'dir.
Fecir İş Merkezi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, F21D13b4D Pafta, 113 Ada, 8 nolu parselde bulunan 10.187 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 19.836 m2 kapalı alana sahip iki katlı Fabrika Binası. Ekspertiz değeri 14.32 milyon TL olan gayrimenkulün Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 121.658 TL'dir.
Rozi Fabrika Binası	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22b14c4b Pafta, 177 Ada, 15 nolu parselde bulunan 69.907,48 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 30.202 m2 kapalı alana sahip çelik karkas depo ve üretim binasından oluşan Fabrika Binası Ekspertiz değeri 38.86 milyon TL olan gayrimenkulün Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 319.566 TL'dir.
*Duran Doğan Fabrika Binası	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy, 29L-2b Pafta, 374 Ada, 3 nolu parselde bulunan 13.606,63 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 16.387 m2 kapalı alana sahip idari bina ve üretim binasından oluşan Fabrika Binası Ekspertiz değeri 18,59 milyon TL olan gayrimenkulün

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Aralık ayı kira geliri KDV Hariç 148.131 TL'dir.
İştirak	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	Portföy Değeri 3.6 milyon TL'dir.
Para ve Sermaye Piyasası araçları Toplamı	Portföy Değeri 8.12 milyon TL'dir.

*Duran Doğan Fabrika Binası 14.01.2011 tarihinde KDV dahil 15 milyon USD bedelle satılmıştır.

Finansal araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirketimiz yatırım stratejisi olarakta kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Portföyümüzdeki gayrimenkuller maddi her türlü hasara karşı sigortalanmıştır.

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur.

Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmama beraber Şirket Yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir.

Kur riski

Kurun değerinde yaşanan değişiklikler sonucu yabancı para cinsinden gösterilen varlıklar ve/veya yükümlülüklerde meydana gelebilecek değişimler kur riski olarak adlandırılır. Şirket kur riskini minimize etmek için varlıklar ve yükümlülüklerini aynı para cinsinden takip etmektedir.

Şirketin Gelişimi ve Öngörüler

2010 yılında organizasyon yapısını ve kadrosunu güçlendiren Sağlam GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişim alanlarını yakından takip ederek portföyünü büyütmeyi amaçlamaktadır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler:

Şirketimizin 2010–12 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir. Portföy tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 2010–12 aylık dönem itibariyle net karı 3.189.961 TL ‘dir.

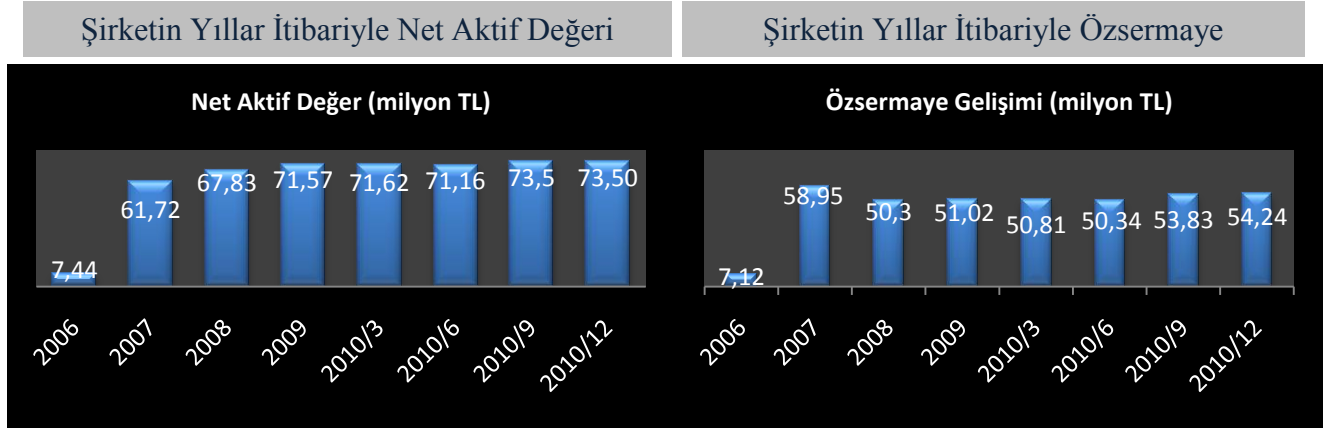
Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2010 tarihi itibariyle 103.19 milyon TL, net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 73,50 milyon TL’dir.

Pay başına net aktif değeri

31.12.2010 tarihinde Sağlam GYO hisse senedinin İMKB kapanış fiyatı: 0,89 TL’dir.

31.12.2010 tarihi itibariyle pay başına Net Aktif Değeri: 1,31 TL’dir.

Hisse net aktif değerine göre 31.12.2010 kapanışı itibariyle %32 iskontolu işlem görmektedir.



Şirketimizin 31.12.2010 tarihli portföy tablosu aşağıdaki gibidir:

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.2010

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL) (Dipnot 3)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Deg. Oran	Sigorta Değeri (TL) (Dipnot 4)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi(Dipnot 5)
Arsalar ve Araziler								0	0%							
Binalar								91.470.487	89%							
ALTUNİZADE BTM BİNASI (Dipnot 2)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesinde 201 pafta2 ada 6 nolu parselde bulunan 1.586,40m2 büyüklüğündeki arsa üzerine geliştirilmiş 3.454 m2 kapalı alana sahip bir bodrum, bir zemin ve 2 kattan oluşan Ofis / Mağaza binası	22.03.06	6.203.022	07.02.06	6.045.000	09.12.10	9.310.000	9.310.000	9%	2.375.857	09.12.10	73.000	73.076	BizimToptan Satış Mağazaları A.Ş.	01.04.2008	Beş Yıl
MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ (13.,14.,15.ve 16. Katlarda yer alan 124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139 nolu bağımsız bölümler) (Dipnot 1)	İstanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 2669m2 Ofis / Toplantı Odası	15.12.06	4.562.624	06.10.06	4.171.400	10.12.10	5.180.000	5.180.000	5%	4.272.008	10.12.10	32.750	32.990	Yıldız Holding A.Ş.- İki Nokta Bilişim A.Ş.- Öncü İletim Paz. A.Ş.	01.12.2010 01.04.2010 01.05.2010	Bir Yıl Üç Yıl Bir Yıl
ANTALYA BTM BİNASI (Dipnot 2)	Antalya İli Kepez İlçesi Koyunlar Köyü 25029 Ada 13 nolu parselde bulunan 3.712 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 4.230m2 kapalı alana sahip bir bodrum, bir zemin ve bir asma kattan oluşan Ofis / Mağaza binası	30.03.07	4.428.874	26.03.07	4.320.000	17.12.10	5.205.000	5.205.000	5%	3.929.134	17.12.10	33.000	33.093	BizimToptan Satış Mağazaları A.Ş.	01.05.2008	Beş Yıl
FECİR İŞ MERKEZİ (Dipnot 2)	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, F21D13b4D Pafta, 113 Ada, 8 nolu parselde bulunan 10.187 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 19.836 m2 kapalı alana sahip iki katlı Fabrika Binası.	21.02.08	14.208.587	19.02.08	13.454.699	14.12.10	14.320.487	14.320.487	14%	11.704.742	14.12.10	119.016	121.658	Özgür Beynelminel Nakliyat Tic. A.Ş.	01.03.2008	Üç Yıl
ROZİ FABRİKA BİNASI (Dipnot 2)	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22b14e4b Pafta, 177 Ada, 15 nolu parselde bulunan 69.907,48 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 30.202 m2 kapalı alana sahip çelik karkas depo ve üretimbinasından oluşan Fabrika Binası	16.09.08	27.716.075	31.07.08	34.020.000	14.12.10	38.860.000	38.860.000	38%	23.281.208	14.12.10	300.000	319.566	Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	15.09.2010	Bir Yıl
DURAN DOĞAN FABRİKA BİNASI (Dipnot 2,7)	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy, 29L-2b Pafta, 374 Ada, 3 nolu parselde bulunan 13.606,63 m2 arsa üzerine geliştirilmiş 16.387 m2 kapalı alana sahip idari bina ve üretim binasından oluşan Fabrika Binası	02.12.08	18.531.000	27.02.08	18.240.000	08.12.10	18.595.000	18.595.000	18%	15.156.235	08.12.10	114.000	148.131	Duran-Doğan Basım ve Ambalaj San. A.Ş.	01.01.2010	Bir Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								91.470.487	89%							

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımları	26.09.07	100.000	3.600.000	3%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				3.600.000	3%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								8.040.156	8%
ALBARAKATÜRK KATILIM A.Ş.	USD	31.12.10	8.040.156	5.200.618	"-	31.01.11	8.040.156	8.040.156	8%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								84.000	0%
İMKB Takas Bank Ters Repo		31.12.10	84.000	84.000	"-	01.01.11	84.000	84.000	0%
VOB Piyasa	TL							0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								8.124.156	8%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	103.194.643	100%
------------------------------	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	352.498
ALACAKLAR	11.869
DIĞER AKTİFLER	85.295
BORÇLAR	30.145.942
NET AKTİF DEĞER	73.498.364
PAY SAYISI	56.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,31
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN	
İMKB SON SEANS AĞIRLIKLII	0,89
ORTALAMA FİYATI	

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

DİĞER BİLGİLER								
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	...
..... Projesi	-	-	-	-	-	-	-	-
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	USD	11.000.000	17.006.000	20.04.12	3,90%	Bknz. Dipnot-6		
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :								
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :30.09.2010 tarihli portföy tablosunda yer alan Çakmaklı arsasının 21/09/2010 tarihinde 20.000.000 TL (KDV dahil) bedel ile devredilmesine karar verilmiş olup aynı tarihte finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan devir bedeli düşülerek satış bedeli tahsil edilmiştir. 6 Ekim 2010 tarihinde finansal kiralama sözleşmesinin noter devir işlemi tamamlanarak söz konusu mülk portföyden çıkmıştır.								
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			91.470.487		
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI			0		
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)			91.470.487	89%	
D) İŞTİRAKLER			3.600.000		
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI			8.124.156		
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)			11.724.156	11%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			103.194.643		
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat			8.040.156		
B) Vadeli TL Mevduat			0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat			8.040.156	8%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			103.194.643		
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.			3.600.000		
B) ... A.Ş.					
C) İştirakler Toplamı			3.600.000	3%	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			103.194.643		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri				0	
Toplam					
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				103.194.643	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KIRALAMA A.Ş.			7.143.683	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KIRALAMA A.Ş.			0	
C) Kredi 3	FFK FON FİNANSAL KIRALAMA A.Ş.			4.278.572	
D) Kredi 4	FFK FON FİNANSAL KIRALAMA A.Ş.			1.438.206	
E) Kredi 5	YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.			17.006.000	
F) Kredi 6					
G) Kredi 7					
H) Krediler Toplamı				29.866.460	41%
NET AKTİF DEĞER				73.498.364	

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.

2- Portföyümüzdeki gayrimenkullerin alış maliyetine tapu harçları, finansal kiralama giderleri eklenmiştir.

3- Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

	TL	TL
Altunizade BTM Binası	10.985.800 Mecidiyeköy İş Merkezi(13-14-15-16. Katlar)	6.112.400
Antalya BTM Binası	6.141.900 Fecir İş Merkezi	16.898.175
Duran Doğan Fabrika Binası	21.942.100 Rozi Fabrika Binası	45.854.800

4- Portföydeki varlıklardan Mecidiyeköy İş Merkezi TL üzerinden sigortalanmıştır, diğer gayrimenkuller EUR cinsinden sigortalanmış olup sigorta değeri 31/01/2010 tarihli sigorta poliçesinde 1 EUR =2,098 TL kur üzerinden tespit edilmiştir.

5-Kira süresi dikkate alınmaksızın tüm gayrimenkuller için yılda en az 1 defa ekspertiz yaptırılmaktadır.

6- Kredi 21/04/2011 tarihinde 218.075 USD Faiz, 21/10/2011 tarihinde 220.458 USD Faiz ve 20/04/2012 tarihinde 213.308 USD Faiz ve Anapara şeklinde ödenecektir

7- 31.12.2010 tarihi itibari ile portföyümüzde yer alan Duran Doğan Fabrika Binası 14.01.2011 tarihi itibari ile 15.000.000 USD (KDV Dahil) bedel karşılığı 23.302.400TL'ye satılmıştır ve satış bedeli aynı tarihte tahsil edilmiştir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer

Hesap Dönemi Sonundan Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Portföy tablosunda yer alan Duran Doğan Fabrika Binası 14 Ocak 2011 tarihinde 15.000.000 USD (KDV dahil) bedel ile satılmıştır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Yatırımlar Departmanı tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

Şirket Üst yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

2009 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yeni yönetim kurulu üyelerimiz aralarında yaptıkları görev taksimi sonucu Murat ÜLKER Yönetim Kurulu Başkanlığına, Cahit PAKSOY Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliği görevine seçilmiştir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimizin rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.