

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ő.

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 etmek 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

1- Şirketin 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>
Ali Ülker	Başkan	17.06.2011	17.06.2012
Mehmet Atıla Kurama	Başkan Vekili	17.06.2011	17.06.2012
Mahmut Mahir Kuşçulu	Bağımsız Üye	17.06.2011	17.06.2012
Ahmet Özokur	Üye	17.06.2011	17.06.2012
İbrahim Taşkın	Üye	17.06.2011	17.06.2012
Ataman Yıldız	Üye	17.06.2011	17.06.2012

Denetçiler

Sinan Şahin	Denetçi	17.06.2011	17.06.2012
Ali Osman Çay	Denetçi	17.06.2011	17.06.2012

Üst Yönetim Mesleki Tecrübe

Ahmet Özokur	Genel Müdür	İşletmeci
Mahmut Kayacık	Genel Müdür Yrd.	İşletmeci

Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Toplam Sermayede ki Oranı	
		(TL)	(%)
Ataman Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	36.779	0,00
İbrahim Taşkın	Yönetim Kurulu Üyesi	10.000	0,00
Halil Cem Karakaş	Yıldız Holding A.Ş. Mali İşler Başkanı	0	0,00

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2- 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.

3- Şirketin Sermaye Bilgileri ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30.09.2011 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%
Yıldız Holding A.Ş.	6.000.000	10,72%
Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ort. A.Ş.	4.581.842	8,18%
Halka Açık Kısım	31.418.158	56,10%
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%
Yıldız Holding A.Ş.	6.000.000	10,72%
Toplam	20.000.000	35,71%

Şirketimizin sermayesi her biri 1 Kuruş itibari değerle 5.600.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Hisselerin 40.000.000 adedi nama yazılı olup A grubu ve 5.560.000.000 adet hisse B grubu payları temsil etmektedir. B grubu payları temsil eden hisseler hamiline, A grubu payları temsil eden hisseler nama yazılıdır. A grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyelerinin pay sahipliğine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Sahip Olduğu Pay Tutarı (TL)
Ali Ülker	Başkan	158.900
Mehmet Atıla Kurama	Başkan Vekili	1
Mahmut Mahir Kuşçulu	Bağımsız Üye	4
Ataman Yıldız	Üye	36.779
İbrahim Taşkın	Üye	10.000
Ahmet Özokur	Üye	10

4- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirketimizde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimine ilişkin görevler Mahmut Kayacık tarafından yerine getirilmektedir. Söz konusu birim pay sahibi ortaklarımızdan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte İMKB, SPK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Söz konusu birime ilişkin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Mahmut Kayacık - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi

Email: mahmut.kayacik@saglamgyo.com

Tel: 0216-327 88 13

Fax: 0216-428 96 48

5- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibarıyla,

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Ve Ticaret 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.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(*)Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin 05.01.2011 tarihli yönetim kurulu toplantısında Genel kurulda sermayeye ilave edilmek üzere ortaklardan hisseleri oranında 5.000.000 TL tutarında nakdi sermaye avansının tahsil edilmesine karar verilmiştir. Bu karar çerçevesinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kendi payına düşen sermaye avansı ödemesinin tamamını ödemiştir.

6- 01 Ocak 2011– 30 Eylül 2011 Döneminin Değerlendirilmesi

1873 – 1896 yılları arasındaki “uzun depresyon” sırasında pek çok ülkenin henüz sanayi devrimini yapamamış olması, 1929 “büyük buhranı”nda ise pek çok ekonominin sosyalist sistem ile yönetiliyor olması krizlerin küresel boyutta yaşanmasını engellemiştir, ancak; 2008 yılında ABD’de başlayan ve “büyük resesyon” adı verilen finans krizi, küresel mal ve sermaye hareketlerinin zirveye çıkmasının da etkisiyle tüm ekonomileri etkileyerek ilk kez küresel kriz yaşamamıza neden oldu.

IMF ve Dünya Bankası, ekonomik gidişata yönelik ciddi risklerin oluştuğuna kanaat getirip, büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize ederek ekonomiye güvenmediklerini açık şekilde beyan etmelerine rağmen, tüketicilerden ekonomiye güvenmelerini ve harcama yapmalarını istedi. Küresel ekonomide rayların yerine oturması için Merkez Bankaları’na parasal genişleme baskısı artarken, diğer taraftan maliye politikalarıyla kemer sıkma operasyonları ekonomik büyümeyi olumsuz etkilemeye devam ediyor.

Piyasaların yeni endişesi Yunanistan’ın iflas edip etmeyeceği değil, nasıl iflas edeceği. Üç senaryo gündemde, birincisi ve en iyisi, Yunanistan Euro’da kalacak, borçların %50 oranında kesilmesi suretiyle kontrollü bir şekilde yeniden yapılanmaya gidilecek. Ancak böyle bir plana Euro bölgesi ülkeleri onay vermiyor. İkinci senaryoda borçların %21’i kesildikten sonra kalan miktarın yeniden yapılandırılmasını ön gören 21 Temmuz kararlarının onaylanarak yürürlüğe konulması. En olası senaryo olarak ön plana çıkıyor. Son senaryoda ise Yunanistan ile Troyka (ECB, AB ve IMF) arasındaki iplerin kopması ve Yunanistan’ın kontrolsüz bir iflasa sürüklenmesi. Bu seçenek Yunanistan borç ödeme krizinin diğer sorunlu PIIGS ülkelerine yayılmasına neden olarak yeni bir resesyona davetiye çıkabilir.

Avrupa’nın, ABD’nin 2008 krizi başında uyguladığı TARP benzeri “Firewall” (Alev Kalkanı) adı verilen bir plan ile sorunlu ülkeler ve bu ülkelerin tahvillerini ellerinde tutan Avrupa bankaları üzerindeki baskıyı azaltması öngörülüyor. Bu plan ile Avrupa bankalarının sermayelendirilmesine katkı sağlanarak Yunanistan borç ödeme krizinin yayılması engellenecek olsa da, siyasi ve mali birlikteliğin

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

sağlanamaması nedeniyle hala 21 Temmuz kararlarının fiiliyata geçmemesi, yeni planın parlamentolarda onaylanıp uygulamaya geçilmesi konusunda soru işaretlerine neden oluyor.

Eylül ayı BIS raporuna göre Avrupa bankalarının gelişen piyasalara verdiği krediler 3,4 trilyon dolar iken ABD bankalarının verdiği krediler 299 milyar dolar, Japon bankalarının kredileri ise 727 milyar dolar. Euro bölgesinde yaşanacak kredi sıkışıklığı GOP'lar üzerinde 2008 ABD krizinden daha büyük bir baskı oluşturuyor.

Tek olumsuz göstergesi cari açık olan Türkiye'de ise kredi derecelendirme kuruluşu S&P, yerel para cinsinden notu yatırım yapılabilir seviyeye yükseltti. Siyasi istikrarsızlığın kol gezdiği bölgede, siyasi istikrar sağlanmayınca Akdeniz'de suların ısınması ve Orta Doğuda güç dengelerinin değişmeye başlaması nedeniyle önümüzdeki dönemde politik riskler fiyatlanabilir.

2005=100 Temel Yıllı Bina İnşaatı Maliyet Endeksi 2011 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre %3,53, bir önceki yılın son dönemine göre %12,76, bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,53 ve dört dönem ortalamalara göre ise %10,86 artış göstermiştir. 2011 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki döneme göre %0,67 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,19 artış gösterirken, malzeme endeksi bir önceki döneme göre %4,38, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %17,16 artış göstermiştir.

TÜİK'in 7 Eylül 2011 tarihinde açıkladığı verilere göre; 2011 yılının ilk altı ayında belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü bir önceki yılın ilk altı ayına göre %17,2, bina sayısı %18,1, yapı değeri %7,8, daire sayısı ise %15,7 oranında düşüş göstermiştir. 2011 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı ruhsatı alan bina sayısı 40.186'ya gerilemiştir.

2011 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %19,1, bina sayısında %16,7, değerinde %33,7, daire sayısında %23,3 oranında artış olmuştur. 2011 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen bina sayısı 41.354'e yükselmiştir.

Türkiye genelinde 2011 yılı ikinci çeyreğinde açılan 11 yeni AVM'nin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam AVM sayısı 278'e kiralanabilir alan büyüklüğü ise 6,87 milyon metre kareye ulaşmıştır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2010 yılı Ocak – Ağustos döneminde 1 milyar 721 milyon dolar olan Gayrimenkul sektörü net doğrudan yatırım miktarı, 2011 yılı Ocak – Ağustos döneminde %0,7 gerileyerek 1 milyar 709 milyon dolar seviyesinde gerçekleşti.

7- 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:29) 28 Temmuz 2011 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

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

8- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Şirket portföyü, mevcut durum itibariyle gayrimenkuller, iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2011 tarihi itibari ile portföy toplamımız geçen yıl sonuna göre %2,77 artarak 106 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	2008	2009	2010	Eylül 2011	Oran
Gayrimenkuller Toplamı	115.936.433	109.595.000	91.470.487	71.185.487	67%
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	8.229.111	7.985.461	8.124.156	30.764.573	29%
İştirakler	2.053.042	2.386.428	3.600.000	4.100.000	4%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	126.218.586	119.966.889	103.194.643	106.050.060	100%

Şirketimizin portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %67’si gayrimenkullerden oluşmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımlarımız kira geliri elde edilen taşınmazlardan oluşmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın ekspertiz değerleri bazında dağılımı; %55’i fabrika, %20’si mağaza, %20’si depo ve %5’i ofis şeklindedir.

Şirketimizin gayrimenkullerinin coğrafi dağılımına bakıldığında ise %55’i Kocaeli, %38’i İstanbul ve %7’si Antalya’da bulunmaktadır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 78.218 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 3.59 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 7.900 USD'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 Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 35.156 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 Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 130.849 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 kira kontratı yenilenmiş olup kira farkı Ekim 2011 dönemi kira faturasına yansıtılmıştır. Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 208.080 USD'dir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İştirakler:

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat Ve Ticaret 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.

(*)Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 05.01.2011 tarihli yönetim kurulu toplantısında Genel kurulda sermayeye ilave edilmek üzere ortaklardan hisseleri oranında 5.000.000 TL tutarında nakdi sermaye avansının tahsil edilmesine karar verilmiştir. Bu karar çerçevesinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kendi payına düşen 500.000 –TL sermaye avansının tamamını ödemiştir.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Dağılımı - 30.09.2011		
Döviz Varlıklar		
Vadeli Döviz Tevdiat	9.424.480	31%
TL Varlıklar		
Takas Bank	21.339.317	69%
Toplam	30.763.797	100%

Portföy değerimizin %29'unu oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 30.763.797-TL dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %31'lik bölümünü vadeli döviz tevdiat hesaplarında, %69'luk kısmı Takasbank'da değerlendirilmektedir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

9- 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. Şirketin, 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 bulunmamakla 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

Sağlam GYO A.Ş. 2011 yılında da mevcut yatırım fırsatlarını değerlendirerek portföyünü büyütme ve geliştirmeye devam edecektir. Portföyü geliştirme ve büyüme amacı ile 01/07/2011 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile birleşilmesine karar verilmiştir. Birleşme ile birlikte sektörün önde gelen firmalarından biri olunacağı öngörülmektedir. Birleşme süreci devam etmekte olup birleşmeyle ilgili olarak Rekabet Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmıştır. Birleşmeye ilişkin olağan üstü genel kurul toplantısı 31.10.2011 tarihinde yapılacaktır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

10- Portföy Sınırlamaları:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	30.764.573	8.498.294
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	52.459.984	72.310.758
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	4.100.000	3.600.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		805.317	106.304
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	88.129.874	84.515.356
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	20.666.361	17.138.647
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	11.549.435	12.860.460
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	55.545.188	54.249.197
	Diğer Kaynaklar		368.890	267.052
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	88.129.874	84.515.356
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	9.424.480	8.499.760
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	-	-

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a),(b)	60%	86%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	40%	14%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	58%	55%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	11%	10%	10%

11- Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler:

Şirketimizin 2011–09 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı tabloda verilmiştir. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 2011–09 aylık dönem itibariyle dönem net karı 1.295.991 TL ‘dir.

Şirketimizin Portföyünde yer alan gayrimenkullerin 30.09.2011 tarihi itibari ile ekspertiz değeri 71.175.487-TL, bilançoda kayıtlı değeri 52.459.984-TL dir. Yine aynı tarih itibari ile aktif toplamı 88.129.874 milyon TL ‘dir.

Pay başına aktif değeri

Sağlam GYO hisse senedinin 30.09.2011 tarihi itibari ile İMKB kapanış fiyatı 1,52 TL’dir.

30.09.2011 tarihi itibariyle pay başına Aktif Değeri: 1,57 TL’dir.

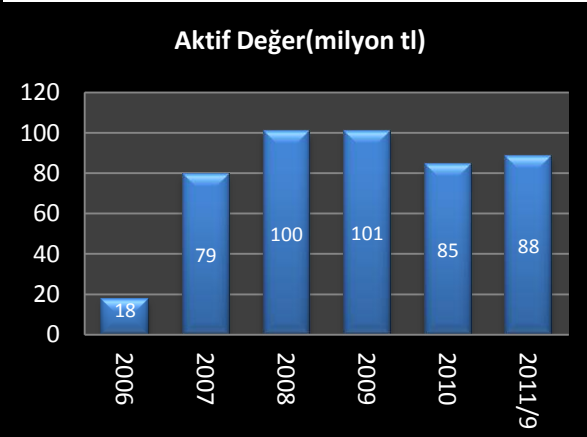
SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin Yıllar İtibariyle Özsermaye Gelişimi



Şirketin Yıllar İtibariyle Aktif Değer Değişimi



12- Hesap Dönemi Sonundan Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Şirket'in 1 Temmuz 2011 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın Seri:1 No: 31 sayılı tebliği hükümleri çerçevesinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin, tüm aktif ve pasifleriyle birlikte küllen Şirket'e devrolunması suretiyle iki şirketin birleşmesine ve birleşmenin, şirketlerin Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 31.03.2011 tarihli bilançoları üzerinden gerçekleşmesi için Rekabet Kurumu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurular kabul edilmiştir. Birleşme ile ilgili olağan üstü genel kurul toplantısı 31.10.2011 tarihinde yapılacaktır.

13- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

14- Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

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

15- Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

Şirketimizin 17.06.2011 tarihinde yapılan genel kurul toplantısı ile Ali Ülker, Mehmet Atilla Kurama, Ahmet Özokur, Mahmut Mahir Kuşçulu, İbrahim Taşkın, Ataman Yıldız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

16- Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

17- Çalışanların Hakları

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

18- Ortaklık Portföyündeki Varlık Ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi Ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler

Şirketimiz faaliyetleri ile ilgili olarak aşağıda belirtilen kurum ve şahıslardan aşağıda belirtilen hizmetleri almaktadır.

Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

2011 yılı için SPK mevzuatı gereği bağımsız denetim hizmeti verecek denetim firması olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. belirlenmiştir.

Hukuk Müşavirliği Sözleşmesi

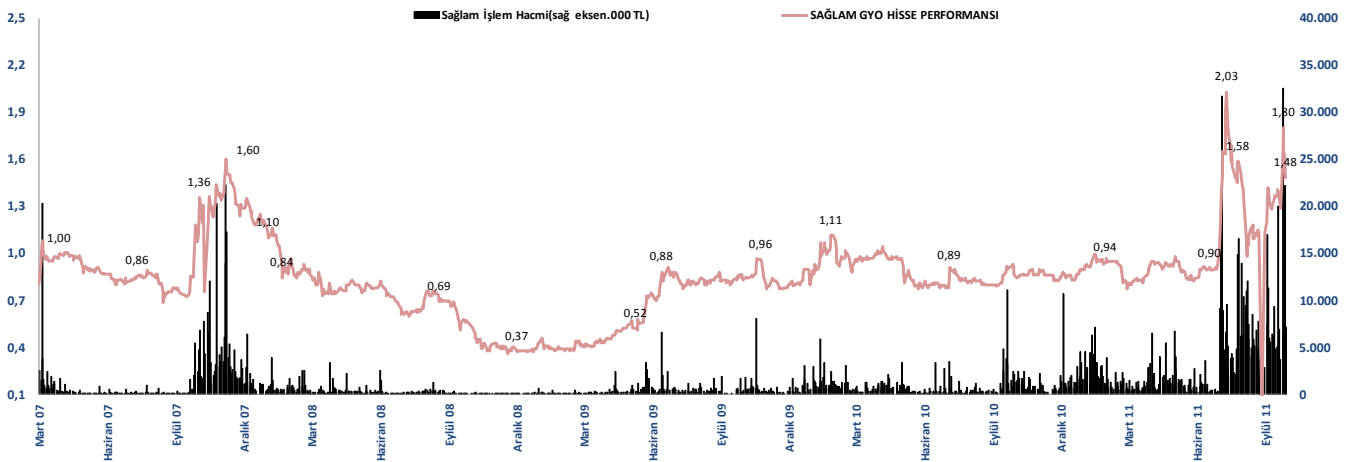
Avukat: İbrahim TAŞKIN

MKK Nezdindeki İşlemlerin Yerine Getirilmesi Ve Şirkete Verilecek Hizmetler İçin Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket: Bizim Menkul Değerler A.Ş

19- Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2011 Ocak - Eylül döneminde gösterdiği performans aşağıdaki grafikte verilmiştir.



30.09.2011 itibariyle Sağlam GYO hissesinin İMKB kapanış fiyatı 1,52 TL olarak gerçekleşmiştir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

20- Mali Tablolar:

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No: 29) uyarınca, Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

30.09.2011 tarihli mali tablo verilerine göre, aktif toplamımız, geçen yıl sonuna göre %4,3 oranında artarak 88.129.874. TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %63, yabancı kaynakların aktife oranı ise %37'dir.

30.09.2011 tarihi itibarıyla 32.585.686-.TL tutarındaki yabancı kaynakların %63'lik bölümü banka kredilerinden, %35 'lik bölümü finansal kiralama borçlarından ve %1'lik bölümü diğer borçlardan oluşmaktadır.

30.09.2011 tarihi itibarı ile net dönem karımız, geçen yılın aynı dönemine göre (30.09.2010) %55 azalarak 1.295.991-.TL olarak gerçekleşmiştir. Karda ki azalmanın en önemli sebebi kurlardaki aşırı yükselişten kaynaklanmaktadır. Geçen yılın aynı dönemine göre kira gelirlerimiz %15 oranında azalma göstermiştir. Kira gelirlerinde ki azalma 2011 yılında yapılan gayrimenkul satışları sebebi ile kira geliri elde edilen gayrimenkullerde ki azalmadan kaynaklanmaktadır.

21- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler

Denetim Hizmetleri Sözleşmesi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Ücret: 17.853 –TL +KDV

Dönem : 2011 hesap dönemi (Haziran ve Aralık Mali Tablo Dönemleri)

Hukuk Müşavirliği Sözleşmesi

Avukat: İbrahim TAŞKIN

Ücret: 850- TL + KDV

Dönem : Aylık

MKK Nezdindeki İşlemlerin Yerine Getirilmesi Ve Şirket Ortaklarına Verilecek Hizmetler İçin Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi)

Şirket: Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Ücret: Aylık 5.000-TL + KDV

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

22- Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

Sağlam GYO A.Ş. 2011 yılında da mevcut yatırım fırsatlarını değerlendirerek portföyünü büyütme ve geliştirmeye devam edecektir. Portföyü geliştirme ve büyütme amacı ile 01/07/2011 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile birleşilmesine karar verilmiştir. Birleşme ile birlikte sektörün önde gelen firmalarından biri olunacağı öngörülmektedir. Birleşme süreci devam etmekte olup birleşmeyle ilgili olarak Rekabet Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmıştır. Birleşmeye ilişkin olağan üstü genel kurul toplantısı 31.10.2011 tarihinde yapılacaktır.