

**SAĞLAM**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31.03.2011**  
**FAALİYET RAPORU**

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**Raporun dönemi :** 01.01.2011 – 31.03.2011

**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.

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

### **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

(\*)Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili Cahit PAKSOY istifa etmiş, Cahit PAKSOY'dan boşalan yönetim kurulu üyeliğine 26.04.2011 tarihli yönetim kurulu kararı ile Ahmet ÖZOKUR, yönetim kurulu başkan vekilliğine Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Atila KURAMA seçilmiştir.

### Denetçiler

Burhan Karademir	Denetçi	14.06.2010	14.06.2011
Harun Nedim Alpa	Denetçi	14.06.2010	14.06.2011

### Üst Yönetim Mesleki Tecrübe

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

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 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.

### Şirketin Sermaye Bilgileri ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31.03.2011 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%
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%
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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%
<b>Toplam</b>	<b>47.918.150</b>	<b>85,56%</b>

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 Atıla Kurama	Üye	1
Rıfat Hasan	Üye	5.000

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(\*)Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili Cahit PAKSOY istifa etmiş, Cahit PAKSOY'dan boşalan yönetim kurulu üyeliğine 26.04.2011 tarihli yönetim kurulu kararı ile Ahmet ÖZOKUR, yönetim kurulu başkan vekilliğine Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Atilla KURAMA seçilmiştir.

### 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 ektedir.

Mahmut Kayacık - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi

Email: mahmut.kayacik@saglamgyo.com

Tel: 0216-327 88 13

Fax: 0216-428 96 48

### Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibarıyla,

### 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%
<b>TOPLAM</b>	<b>36.000.000 TL</b>	<b>36.000</b>	<b>100,00%</b>

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. 239.330.-TL sermaye avansı ödemesi yapmıştır.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 01 Ocak 2011– 31 Mart 2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2010 yılı dünya ekonomisinde büyüme beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Küresel kriz sonrası kuvvetli daralma yaşayan gelişmiş ülkeler 2010 yılında yeniden büyüme sürecine girmiştir. Yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde gelişmiş ülkelerin büyüme performansı kuvvetlenmiştir. Yılın son çeyrek döneminde ise ABD, Japonya ve Çin’de büyüme yavaşlamaya başlamıştır. Euro bölgesinde yüzde 2.0 ile büyümede toparlanma sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2009 yılında yaşanan daralmanın ardından 2010 yılında yüzde 8.9 oranında büyümüştür. Yılın ilk iki çeyreğinde görülen hızlı büyüme üçüncü çeyrekte yavaşlamış ancak, büyüme yüzde 9.2 ile son çeyrekte yeniden hızlanmıştır. Son çeyrekte imalat sanayi, ticaret, ulaştırma ve iletişim ile mali hizmetler olmak üzere tüm iktisadi faaliyetlerde büyüme bir önceki çeyrek döneme göre hızlanmıştır. İnşaat sektörü 9 çeyrek sonra 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yeniden büyümüş ve ardından iki çeyrek dönem hızlı büyümeye devam etmiştir. 2010 yılı son çeyrek döneminde de inşaat sektörü yüzde 17.5 ile hızlı büyümesini sürdürmüştür. İnşaat sektörü 2010 yılı genelinde yüzde 17.1 ile en hızlı büyüme gösteren sektör olmuştur.

2010 yılı son çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatlarında sıçrama yaşanmıştır. Yılın son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatı sayısı 341.031 ile tüm zamanların çeyrek dönem rekorunu kırmıştır. Yapı kullanım izin belgesi sayısı da son çeyrekte 109.194 olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrek dönemde ekonomik iyimserliğin artması ile birlikte sıçrama gösteren alınan yapı ruhsatları önümüzdeki dönemde konut arzının önemli ölçüde genişleyeceğini göstermektedir.

2010 yılı ilk üç çeyreğinde ise büyüklük 20.9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılı son çeyreğine ilişkin veriler henüz açıklanmamıştır. Ancak son çeyrek dönemde konut kredileri stoku 5.6 milyar TL artmıştır. 2010 yılı içinde stokun en hızlı genişlediği dördüncü çeyrekte dönem içi kullanılan kredilerin 8-9 milyar TL olarak gerçekleştiği öngörülmektedir.

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılında çok kuvvetli seyretmektedir. Merkez Bankası’nın gerçekleştirdiği tüketici güven endeksi içinde yer alan tüketicilerin konut satın alma eğilimi 10.42 puan ile kriz sonrası en yüksek seviyesine çıkmıştır. 2010 yıl sonunu 7.46 puandan kapatan eğilim yılın ilk 2 ayında yaklaşık 3 puan artmıştır.

Türkiye genelinde 2011 yılı ilk çeyrek döneminde 5 yeni AVM açılmıştır. Toplam kiralanabilir alanları 232.500 m2 olan AVM’lerin üçü İstanbul’da, 1’i Denizli’de, 1’i de İzmir’de açılmıştır. Böylece

2011 Mart ayı sonu itibari ile toplam AVM sayısı 266’ya, kiralanabilir alan büyüklüğü 6.52 milyon m2’ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul sektöründe son dört çeyrekte zayıf seyreden doğrudan sermaye yatırımları yılın son çeyreğinde canlanmıştır. Yılın ilk üç çeyreğinde toplam 152 milyon dolar doğrudan yabancı yatırımı gerçekleşirken son çeyrekte yatırımlar 130 milyon dolar olmuştur. Yabancılar gayrimenkul satışları ise yılın üçüncü çeyreğinde 427 milyon dolara geriledikten sonra son çeyrek tekrar 645 milyon dolara yükselmiştir.

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

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 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 Mart 2011 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 20 adet GYO’ nun toplam piyasa değeri 12.89 milyar TL’dir. Sağlam GYO’nun 31 Mart 2011 itibarıyla 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.

### Şirket Özet Portföyü (31.03.2011)

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 Mart 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 Mart ayı kira geliri KDV Hariç 33.171 TL’dir.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 Mart 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 Mart ayı kira geliri KDV Hariç 130.801 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 Mart ayı kira geliri KDV Hariç 328.601 TL'dir.
<b>İştirak</b>	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	Portföy Değeri 3.8 milyon TL'dir.
<b>Para ve Sermaye Piyasası araçları Toplamı</b>	Portföy Değeri 27.7 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 bulunmamakla beraber Şirket Yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 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 büyütmeye ve geliştirmeye devam edecektir.

### Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler:

**Şirketimizin 2011–03 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir. Portföy tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:**

Şirketimizin 2011–03 aylık dönem itibariyle net karı 2.290.369 TL ‘dir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2011 tarihi itibariyle 104,44 milyon TL, net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 75,53 milyon TL’dir.

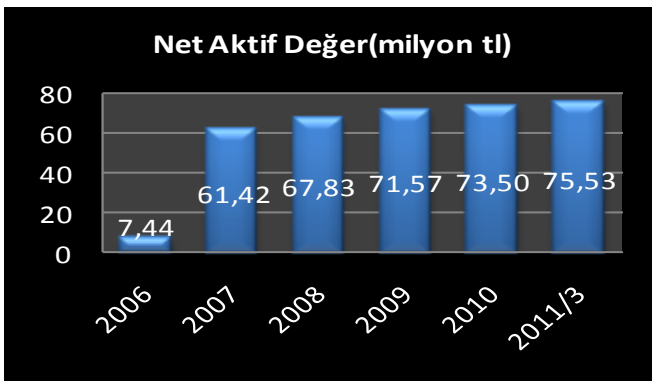
### Pay başına net aktif değeri

31.03.2011 tarihinde Sağlam GYO hisse senedinin İMKB kapanış fiyatı: 0,89 TL’dir.

31.03.2011 tarihi itibariyle pay başına Net Aktif Değeri: 1,35 TL’dir.

***Hisse net aktif değerine göre 31.03.2011 kapanışı itibariyle %34 iskontolu işlem görmektedir.***

Şirketin Yıllar İtibariyle Net Aktif Değeri



Şirketin Yıllar İtibariyle Özsermaye Gelişimi



# **SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**Şirketimizin 31.03.2011 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: 31.03.2011

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. Değ. Oranı	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								72.875.487	70%							
ALTUNIZADE BTM BİNASI (Dipnot 2)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade Mahallesi Kuşbakışı Sokak,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%	2.778.730	09.12.10	73.000	73.076	Bizim Toptan 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%	4.314.787	10.12.10	32.750	33.171	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%	4.034.913	17.12.10	33.000	33.093	Bizim Toptan 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%	12.693.252	14.12.10	119.016	130.801	Özgür Beynelminel Nakliyat Tic. A.Ş.	01.03.2008	Dört Yıl
ROZİ FABRİKA BİNASI (Dipnot 2)	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	16.09.08	27.716.075	31.07.08	34.020.000	14.12.10	38.860.000	38.860.000	37%	24.325.422	14.12.10	300.000	328.601	Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	15.09.2010	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%							
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								<b>72.875.487</b>	<b>70%</b>							

# 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. (Dipnot 8)	Gayrimenkul Yatırımları	26.09.07	100.000	3.839.330	4%
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>				<b>3.839.330</b>	<b>4%</b>

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								9.915.656	9%
ALBARAKATÜRK KATILIM A.Ş.	USD	31.03.11	7.837.295	5.061.871	"-	30.04.11	7.837.295	7.837.295	8%
AKBANK T. A.Ş.	USD	31.03.11	2.078.361	1.342.350	"-	01.04.11	2.078.361	2.078.361	2%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								17.813.630	17%
İMKB Takas Bank Ters Repo		31.03.11	17.813.630	17.813.630	"-	01.04.11	17.813.630	17.813.630	17%
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%
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								<b>27.729.286</b>	<b>27%</b>

<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>104.444.103</b>	<b>100%</b>
------------------------------	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	18.752
ALACAKLAR	792
DİĞER AKTİFLER	192.882
BORÇLAR	29.124.786
NET AKTİF DEĞER	75.531.743
PAY SAYISI	56.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,35
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	17.031.300	20.04.12	3,90%	Bknz. Dipnot-6

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :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 edilerek söz konusu gayrimenkul portföyden çıkartılmıştır.

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	72.875.487	
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)	72.875.487	70%
D) İŞTİRAKLER	3.839.330	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	27.729.286	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	31.568.616	30%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	104.444.103	

#### 2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	9.915.656	
B) Vadeli TL Mevduat	0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	9.915.656	9%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	104.444.103	

#### 3. İştirak Sınırı Kontrolü

A) Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.	3.839.330	
B) .... A.Ş.		
C) İştirakler Toplamı	3.839.330	4%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	104.444.103	

#### 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			104.444.103

#### 5. Kredi Sınırı Kontrolü

A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	7.154.311	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	3.338.261	
C) Kredi 3	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA	1.354.968	
D) Kredi 4	YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.	17.031.300	
E) Kredi 5			
F) Kredi 6			
G) Kredi 7			
H) Krediler Toplamı		28.878.839	38%
NET AKTİF DEĞER		75.531.743	

# 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
Rozi Fabrika Binası	45.854.800		

4- Portföydeki gayrimenkullerden Mecidiyeköy İş Merkezi USD cinsinden sigortalanmış olup sigorta değeri 15/07/2010 tarihli sigorta poliçesinde 1 USD =1.5432 TL kur üzerinden tespit edilmiştir.Portföyde ki diğer gayrimenkuller EUR cinsinden sigortalanmış olup sigorta değeri 31/03/2011 tarihli sigorta poliçesinde 1 EUR = 2.1921 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.

8- Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 05.01.2011 tarihli yönetimkurulu 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. 239.330.-TL sermaye avansı ödemesi yapmıştır.

# 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**

#### **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**

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili Cahit PAKSOY istifa etmiş, Cahit PAKSOY'dan boşalan yönetim kurulu üyeliğine 26.04.2011 tarihli yönetim kurulu kararı ile Ahmet ÖZOKUR, yönetim kurulu başkan vekilliğine Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Atila KURAMA 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.