

SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
SİRKÜLERİ

İLK HALKA ARZ

İZAHNAME VE SİRKÜLER HAZIRLAYAN YETKİLİLERİN DİKKATİNE !
İzahname ve sirkülerlerin hazırlanmasında şekil şartlarına aynen uyulması, önemi açısından
koyu renkli yazıların korunması şarttır.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DEN

ORTAKLIĞIMIZIN İLK DEFA HALKA ARZ EDİLECEK 7.000.000 YTL NOMİNAL DEĞERLİ PAYLARININ SATIŞI İLE İLGİLİ DUYURUDUR.

SÖZ KONUSU PAYLAR SERMAYE PİYASASI KURULU'NCA/..... TARİH VE SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIMIZIN VE HİSSE SENETLERİNİN KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.

SERMAYE PİYASASI KANUNU UYARINCA, İZAHNAME VE EKLERİ İLE SİRKÜLERDE YER ALAN BİLGİLERİN GERÇEĞİ DÜRÜST BİR BİÇİMDE YANSITMASINDAN İHRAÇÇILAR SORUMLUDUR. ANCAK, KENDİLERİNDEN BEKLENEN ÖZENİ GÖSTERMEYEN ARACI KURULUŞLARA DA ZARARIN İHRAÇÇILARA TAZMİN ETTİRİLEMİYEN KISMI İÇİN MÜRACAAT EDİLEBİLİR. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARI İSE, DENETLEDİKLERİ MALİ TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLADIKLARI RAPORLARDAKİ YANLIŞ VE YANILTICI BİLGİ VE KANAATLER NEDENİYLE DOĞABİLECEK ZARARLARDAN HUKUKEN SORUMLUDUR.

Diğer Kamu Kurumlarından Alınan Görüşler: YOKTUR

Ek Satış Hakkında Açıklama: YOKTUR

1. Paylarının Halka Arzına İlişkin Bilgiler

Ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş olup, ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Halka arz edilecek olan 7.000.000.- YTL'lık paylarile.....tarihleri arasında aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle 2 gün süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 1 YKr olup, 1 YTL nominal değere tekabül eden hisse satış fiyatı 1,10 YTL'dir. Tasarruf sahipleri talepte bulunurken bu fiyat üzerinden bedel ödeyeceklerdir.

a) Başvuru Şekli:

Halka arz, sabit fiyatla talep toplanması ve bakiyeyi yüklenim yöntemiyle, ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir..

Bu halka arzdan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinden birine başvurarak talep formu doldurmaları ve satın alacakları pay bedellerini yukarıda belirtilen fiyat üzerinden hesaplamak suretiyle ödemeleri gerekmektedir. Yatırımcıların talep ettikleri hisse senedi bedelleri Türkiye Finans Katılım Bankası Sahrayı Cedid Şubesi'nde bulunan Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin 99124722-14 no'lu hesabına yatırılacaktır.

Talep miktarının 1 lot ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcılar istedikleri taktirde, www.bmd.com.tr ve www.turkiyefinans.com.tr internet sitelerinde yer alan talep formunu doldurmak suretiyle veya 444 2 444 no'lu telefon bankacılığı sistemi kullanarak talepte bulunabilirler. İnternet ve telefon bankacılığı üzerinden talep toplanabilecek internet siteleri ve telefon numaraları aşağıda belirtilen Başvuru Yerleri bölümünde listelenmiştir.

b) Başvuru Yerleri:

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağdat Caddesi, Çamfıstığı Sokak No:2/1 Caddebostan 34728 Kadıköy/ İSTANBUL
Tel: 0 216 360 47 60 Faks: 0 216 360 13 55
www.bmd.com.tr

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.’nin tüm şubeleri
444 2 444 Telefon Bankacılığı Numarası
www.turkiyefinans.com.tr

c) Paylarının Teslim Şekli:

Payların fiziken teslimi sözkonusu olmayıp paylar, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

İhraç edilen paylar sermaye artırımının tescil edildiği hesap dönemi itibarıyla temettüye hak kazanır ve kâr elde edilmesi halinde ilk kez 2007 yılının kârından temettü alabilecektir. İhraç edilen paylar yeni pay alma hakkına ilişkin sirkülerin yayımlandığı hesap dönemi itibarıyla temettüye hak kazanmakta olup, kâr elde edilmesi halinde ilk kez 2007 yılının kârından temettü verilecektir.

d) Paylarının Yatırımcılara Tahsis ve Dağıtım Esasları:

i – HERHANGİ BİR YATIRIMCI GRUBUNA TAHSİSAT YAPILMAYACAKTIR.

ii – Dağıtım Esasları

Toplanan teklifler, başvuru taleplerinin satışa sunulan hisse senedi miktarından az ya da eşit olması halinde, bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından fazla olması durumunda;

İlk aşamada talepte bulunan yatırımcılara birer lot hisse senedi verilecek, daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan hisse senedi talep miktarına bölünmesi ile “Arzın talebi karşılama oranı” bulunacaktır. Buluna arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talepler ile çarpılacak ve dağıtım tamamlanacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat sözkonusu ise tama iblağ edilecektir.

e) Yatırımcılardan Halka Arz Nedeniyle Toplanacak Bedellerin Nemalandırılıp Nemalandırılmayacağı, Nemalandırılacaksa Esasları: NEMALANDIRILMAYACAKTIR.

f) Yatırımcıdan Talep Edilecek Komisyon ve Benzeri Giderler: Konsorsiyum Üyeleri’nin Halka Arz’da talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Aracı Kuruluşun Ticaret Unvanı	Hesap Açma Ücreti*	Takasbank Virman Ücreti	Başka Aracı Kuruluşa Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Fiziki Teslim	Diğer
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	YOKTUR	0,15 YTL + BSMV	0,15 YTL + BSMV	TAKASBANK TARİFESİ	YOKTUR	YOKTUR	YOKTUR

*Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

g) Aracı Kuruluş/Kuruluşlara ve Giş e Hizmeti Veren Kuruluşlara Ödenen Toplam Ücret Tutarı ve Bunun Toplam Halka Arz Maliyeti İçindeki Payı:

Sağ lam GYO, Bizim Menkul Değerler A.Ş.'ye, tamamı Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından yüklenilecek olan halka arz edilen sermaye paylarının net %1'i tutarında yüklenim komisyonu ve toplam satış bedeli üzerinden net %2'si tutarında satış komisyonu ödeyecektir. Bu çerçevede, payların tamamının satılması halinde yaklaşık 224.000.- YTL ödenecektir. Bu tutarın toplam halka arz maliyetinin % 66'sını oluşturacağı tahmin edilmektedir.

h) Ortaklığın Sağ layacağı Tahmini Net Nakit Girişi ve Kullanım Yerleri:

Nakit karş ılığ ı artırılan sermayeye istinaden ortaklığ a sağ lanacak tahmini net nakit girişi 7.350.000 YTL'dir. Bu nakit girişi şirketin projelerini finanse etmek için kullanılacaktır.

HALKA ARZ MALİYET DAĞILIMI	
Halka arz sonrası sermaye	14.000.000
Artırılacak Sermaye	7.000.000
Halka Arz Fiyatı	1,10
Toplam Satış Geliri	7.700.000
BMD Aracılık Ücreti	224.000
Bağımsız Denetim Ücreti	9.440
Ekspertiz Ücreti	16.500
İlan Masrafı	5.000
SPK Kurul Kayıt Ücreti	44.100
İMKB Kotasyon Ücreti	28.000
MKK Ücreti	14.000
Toplam Maliyet	341.040
Toplam Yaklaş ık	350.000
Aracı Kuruluşa ödenecek payın toplam ihraç maliyetine oranı	66%
Hisse Başına Maliyet (YKr)	5,00
Tahmini nakit girişi	7.350.000

i) Fiyat İstikrarına İliş kin İş lemler: PLANLANMIYOR.

j) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğ er bilgiler:

- Altunizade binasının portföye alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmelerine rağmen Yönetim Kurulu üyelerinin farklı mekanlarda bulunmaları nedeniyle Kurul'a başvuru esnasında imzaların tamamlanmamış olması nedeni ile oybirliğı ile alınmamıştır. 06.11.2006 tarihinde yapılan ilk Genel Kurul'da bu hususla ilgili olarak mevcut ortaklara gerekli bilgilendirme yapılmıştır.
- 15/12/06 tarihinde Şirket portföyüne 4,171,400 YTL ekspertiz değ eri bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13, 14, 15 ve 16ncı katlarındaki 124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138 ve 139 nolu bağımsız bölümleri dahil edilmiştir. Portföye dahil edilen bağımsız bölümler üzerinde kira kontratları mevcuttur. Söz konusu bağımsız bölümlere ilişkin olarak Çelen Kurumsal Değerleme ve Danış manlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2006 tarihli ekspertiz raporunda, anılan bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olduğu ve İstanbul İli Şiş li Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Birimi'nin 19.10.2006 tarihli yazısına göre yapı kullanma izin belgesi verilmesi için muayene raporunun düzenlendiğı ancak yapı kullanma izin belgesinin sonuçlandırılmadığı ifade edilmektedir. Bu doğrultuda, ekspertiz şirketi tarafından, konuya ilişkin olarak şu değerlendirme yapılmıştır: "İş bu belgeye istinaden gerekli harçların yatırılması halinde, kat mülkiyetine geçmek imkanı olacaktır. Bu sürecin başlatıldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, ilgili gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca görülmemektedir."
- Mecidiyeköy İş Merkezi'nin bağımsız bölümleri kiraya verilirken 137 ve 138 nolu bağımsız bölümlerdeki kiracının eski kiracı olması ve yeniden kiralama süresinin uzayabileceğı dikkate alınarak ekspertiz değ erinden düşük bir değ erle kiraya verilmiş olup bu bölüm zorunluluktan dolayı karş ılıklı anlaş ma neticesinde kiralanmıştır.
- 25.09.2006 tarihli 19 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile şirketin portföyünde bulunan İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi Merkez Efendi Mahallesi 488 pafta 2945 ada 31 parsel no'da kayıtlı 4434 m2 arsa üzerinde konumlu gayrimenkul'un söz konusu gayrimenkule ilişkin finansal kiralama sözleşmesinin feshi yoluyla şirket portföyünden çıkarılmasına karar verilmiştir. Anılan fesih sonrasında 519.680 YTL tutarında zarar oluşmuştur

2. Mali Duruma İliş kin Bilgiler

a) Ortaklığın Seri:XI No:25 Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Hükümlerine Göre Düzenlenen Mali Tabloları:

(Ortaklığın Seri: XI, No:25 Tebliğ veya Uluslararası Finansal Raporlama Standartları hükümlerine göre mali tablo düzenlemesi halinde, aşağıda 1 ve 2 numaralı bölümlerde verilen bilanço ve gelir tablosu formatlarına uyması gerekmektedir.)

i) Ortaklığın son 31/12/2005 yıllık bilançoları ile 30/09/2006 tarihi itibarıyla bilançoları :

VARLIKLAR (YTL)	31.12.2005	30.09.2006
I. DÖNEN VARLIKLAR	7.367	7.315.400
A. Hazır Değerler	4.080	366.257
B. Menkul Kıymetler (net)	0	6.874.244
C. Ticari Alacaklar (net)	0	6.004
D. Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0
E. İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	0	0
F. Diğer Alacaklar (net)	0	4
G. Ertelenen Vergi Varlıkları	0	0
H. Diğer Cari / Dönen Varlıklar	3.287	68.891
II. DURAN VARLIKLAR	0	6.052.570
A. Ticari Alacaklar (net)	0	0
B. Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0
C. İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	0	0
D. Diğer Alacaklar (net)	0	0
E. Finansal Varlıklar (net)	0	0
F. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	6.040.140
G. Maddi Varlıklar (net)	0	12.430
H. Maddi Olmayan Varlıklar (net)	0	0
I. Ertelenen Vergi Varlıkları	0	0
J. Diğer Cari Olmayan / Duran Varlıklar	0	0
TOPLAM VARLIKLAR	7.367	13.367.970

YÜKÜMLÜLÜKLER (YTL)	31.12.2005	30.09.2006
I. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	31.997	148.241
A. Finansal Borçlar (net)	0	0
B. Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımları net)	0	0
C. Ticari Borçlar (net)	11.932	77.732
D. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(net)	0	0
E. İlişkili Taraflara Borçlar (net)	20.065	11.666
F. Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	0	0
G. Alınan Avanslar	0	0
H. Borç Karşılıkları	0	0
I. Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0
J. Diğer Yükümlülükler (net)	0	58.843
II. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	0	6.917.728
A. Finansal Borçlar (net)	0	0
B. Ticari Borçlar (net)	0	0
C. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	0	6.917.728
D. İlişkili Taraflara Borçlar (net)	0	0
E. Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	0	0
F. Alınan Avanslar	0	0
G. Borç Karşılıkları	0	0
H. Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0
I. Diğer Yükümlülükler (net)	0	0
III. ÖZ SERMAYE	(24.630)	6.302.001
A. Sermaye	7.000.000	7.000.000
B. Ödenmemiş Sermaye (-)	(7.000.000)	0
C. Sermaye Yedekleri	0	0
- Hisse Senedi İhraç Primleri	0	0
- Hisse Senedi İptal Karları	0	0
- Yeniden Değerleme Fonu	0	0
- Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	0	0
- Özsermaye Enf. Düzeltme Farkları	0	0
D. Kar Yedekleri	0	0
- Yasal Yedekler	0	0
- Statü Yedekleri	0	0
- Olağanüstü Yedek	0	0
- Özel Yedekler	0	0
- Serma. Ekle. İştirak Hisse.ve Gayrimenkul Satış Kazançları	0	0
- Yabancı Para Çevrim Farkları	0	0
E. Net Dönem Zararı	(24.630)	(673.369)
I. Geçmiş Yıllar Karı/Zararları (-)	0	(24.630)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER	7.367	13.367.970

ii) Ortaklığın son 31/12/2005 yıllık ve 30/09/2006 ara dönemine ilişkin gelir tabloları:

GELİR TABLOSU (YTL)	31.12.2005	30.09.2006
Esas Faaliyet Gelirleri		
Satış Gelirleri (net)	0	1.042.793
Satışların Maliyeti (-)	(6.000)	(110.030)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Faiz+Temettü+Kira (net)	0	0
BRÜT ESAS FAALİYET ZARARI	(6.000)	932.763
Faaliyet Giderleri (-)	(18.630)	(406.939)
NET ESAS FAALİYET ZARARI	(24.630)	525.824
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	0	480.855
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	0	(1.454.009)
Finansman Giderleri (-)	0	(226.039)
FAALİYET ZARARI	(24.630)	(673.369)
Net Parasal Pozisyon Karı / Zararı	0	0
VERGİ ÖNCESİ ZARAR	(24.630)	(673.369)
Vergiler	0	0
NET DÖNEM ZARARI	(24.630)	(673.369)

iii) Ortaklığın nakit akım tabloları:

	31.12.2005	30.09.2006
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Vergi öncesi zarar	(24.630)	(673.369)
<u>Düzeltilmeler</u>		
Amortisman (+)	0	72.677
Kur Farklarından doğan zarar (+)	0	927.365
Menkul Kıymet veya uzun vadeli yatırımlardan elde edilen kazançlar(-)	0	(471.561)
Faiz Gideri (+)	0	226.039
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)	(24.630)	81.151
Ticari işlemlerdeki ve diğer alacaklardaki artışlar (-)	(3.287)	(71.612)
Stoklardaki azalış (+)	0	0
Ticari Borçlarda azalış (-)	31.997	116.244
Esas faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)	4.080	125.783
Faiz Ödemeleri (-)	0	(226.039)
Vergi Ödemeleri (-)	0	0
Esas Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	4.080	(100.256)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Alım satım amaçlı finansal varlıklardaki değişim (net)	0	(6.402.683)
Mali varlık alımı, alış tutarının neti (-)	0	0
Maddi duran varlık satın alımları (-)	0	(13.807)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	0	(6.111.440)
Yatırım amaçlı gayrimenkul kur farkları (-)	0	(927.365)
Maddi varlık satışı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	0	0
Tahsil edilen faizler (+)	0	0
Tahsil edilen temettüleri (+)	0	0
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit	0	(13.455.295)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Hisse senedi ihracı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	0	7.000.000
Uzun Vadeli borçlarla ilgili nakit girişleri (+)	0	0

Finansal kiralama borçları ile ilgili ödemeler (+)	0	6.917.728
Ödenen Temettüleri (+)	0	0
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	0	13.917.728
NAKİT VE BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ	4.080	362.177
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	0	4.080
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	4.080	366.257

iv) Ortaklığın özsermaye değişim tabloları:

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2006 DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK HAREKET TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

	Hisse Senedi					Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları	Geçmiş Yıl Zararları	Dönem Kar/(Zararı)	Toplam
	Sermaye	İhraç Primleri	Yasal Yedekler	Özel Yedekler	Olağanüstü Yedekler					
04 Ekim 2005 Bakiyesi	7.000.000	--	--	--	--	--	--	--	--	7.000.000
Ödenmemiş Sermaye	(7.000.000)	--	--	--	--	--	--	--	--	(7.000.000)
Yasal Yedekler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Net Dönem Kar /(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
31 Aralık 2005 İtibariyle Bakiyesi	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
Açılış	--	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(24.630)
Sermaye Arttırımı	7.000.000	--	--	--	--	--	--	--	--	7.000.000
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Yasal Yedekler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	(24.630)	24.630	--
Net Dönem Kar /(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	(673.369)	(673.369)
30 Eylül 2006 itibariyle bakiyesi	7.000.000	--	--	--	--	--	--	(24.630)	(673.369)	6.302.001

3. Ortaklığın 31/12/2006 Tarihi İtibariyle Portföy Tablosuna İlişkin Bilgiler:

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.06
(YTL)

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 Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								0	0%							
Binalar								10.571.400	60%							
ALTUNİZADE BTT BİNASI (Bkz Dipnot 8,11)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 201 pafta2 ada 6 nolu parşel üzerinde geliştirilmiş 1586,40m2 Ofis / Mağaza	22.03.06	6.203.022 (Bkz. Dipnot1)	07.02.06	6.045.000	26.06.06	6.400.000	6.400.000	36%	3.025.237 (Bkz. Dipnot2,4)	07.06.06	63.000 (Bkz. Dipnot5)	63.000 (Bkz. Dipnot 7)	Bizim Toplu Tük. Paz. A.Ş.	01.04.2006	Bir 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) (Bkz Dipnot 9)	İstanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parşel üzerinde geliştirilmiş 2669m2 Ofis / Toplantı Odası	15.12.06	4.102.624 (Bkz. Dipnot1)	06.10.06	4.171.400	06.10.06	4.171.400	4.171.400	24%	3.930.058 (Bkz. Dipnot3,4)	06.10.06	26.792 (Bkz. Dipnot5)	30.073 (Bkz. Dipnot 6,10)	Natura Sabun Yağ A.Ş. / Yıldız Holding A.Ş.	01.12.2006	Bir Yıl
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								10.571.400	60%							
İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
... A.Ş.								0	0%							
... A.Ş.								0	0%							
İŞTİRAKLER TOPLAMI								0	0%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (YTL)	Portföy Değeri (Bin YTL)	Toplam Port. Değ. Oranı							
Ters Repo								7.128.062	40%							
Takas Bank Ters Repo	YTL	29.12.06	7.117.795	"	17,50	04.01.07	"	7.128.062	40%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								7.128.062	40%							
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								17.699.462	100%							

HAZIR DEĞERLER	182.028
ALACAKLAR	35.745
DİĞER AKTİFLER	134.927
BORÇLAR	10.614.089
NET AKTİF DEĞER	7.438.073
PAY SAYISI	7.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,06
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER								
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	...
..... Projesi								
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
... Bankası A.Ş.								
... Bankası A.Ş.								
... Bankası A.Ş.								
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :								
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :								
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :								

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ				
1. %50 Kontrolü				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR			10.571.400	
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			10.571.400	60%
D) İŞTİRAKLER			0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI			7.128.062	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)			7.128.062	40%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
2. Mevduat Kontrolü				
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat			0	
B) Vadeli TL Mevduat			0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat			0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
3. İştirak Sınırı Kontrolü				
A) ... A.Ş.			0	
B) ... A.Ş.			0	
C) İştirakler Toplamı			0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			17.699.462	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü				
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri
Arsa 1				0
Arsa 2				0
Üç Yıl Geçeninin Portföy Değeri				0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				17.699.462
5. Kredi Sınırı Kontrolü				
A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		6.494.929	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		3.835.623	
C) Krediler Toplamı			10.330.553	1,39
NET AKTİF DEĞER			7.438.073	

1 Altunizade binası ve Mecidiyeköy İş Merkezi alış maliyetine tapu harçları, finansal kiralama giderleri eklenmiştir.

2 Altunizade BTT binasının sigorta değeri 1.885.000 Euro olmakla birlikte YTL karşılığı ise sözleşmede baz alınan 31.01.2006 Merkez Bankası euro döviz satış kuru olan 1.6049 YTL'ye göre 3.025.236,50 YTL'dir. Sigorta poliçesi 31.01.2007 tarihinde 1.876.800 euro üzerinden güncellenmiştir.

3 Mecidiyeköy İş Merkezi sigorta değeri 2.796.000 USD olmakla birlikte YTL karşılığı ise 31.12.2006 itibarıyla 3.930.058 YTL'dir.

4 Altunizade Binasının sigorta değeri arsa hariç binanın sigorta değerini kapsamakla birlikte binanın sigorta değeri 3.025.237 YTL binanın ekspertiz değeri ise 3.005.000 YTL'dir. Mecidiyeköy İş Merkezinin sigorta değeri ise binanın ekspertiz değeri olan 2. sigorta değeri arsa h yapılmış olup gayrimenkulün portföye alınma tarihi itibarıyla YTL değeri, sigorta değerinin üzerindedir.

5 Kira bedelleri aylık bazda yazılmıştır.

6 Mecidiyeköy İş Merkezi kira bedeli aylık 17.600 USD Yıldız Holding A.Ş.'den ve 3.200 USD Natura Sabun, Yağ ve Su San. A.Ş.'den olmak üzere toplam 20.800 USD olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. Aralık ayı kira faturaları 01.1 İş Merkezi kir itibarıyla kesilmiş olup bu tarih itibarıyla Merkez Bankası alış kuru olan 1,4458'e göre YTL tutarı 30.073 YTL'dir.

7 Altunizade Binasının kira tutarının 31.08.2006 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile Bizim Toplu Tüketim A.Ş.'ye kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin, 63.000 YTL'den az olmamak kaydıyla 40.000 USD (Merkez Bankası alış kuru) üzerinden YTL olarak inasının kira karar verilmiştir.

8 Altunizade binasının portföye alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmelerine rağmen Yönetim Kurulu üyelerinin farklı mekanlarda bulunmaları nedeniyle Kurul'a başvuru esasında imzaların tamamlanmamış olması nede portföye alınması alınamamıştır. 06.11.2006 tarihinde yapılan ilk Genel Kurul'da bu hususla ilgili olarak mevcut ortaklara gerekli bilgilendirme yapılmıştır.

9 15/12/06 tarihinde Şirket portföyüne 4.171.400 YTL ekspertiz değeri bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 13, 14, 15 ve 16nci katlarındaki 124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138 ve 139 nolu bağımsız bölümleri dahil edilmiştir. Portföye rihinde Şirket bağımsız bölümler üzerinde kira kontratları mevcuttur. Söz konusu bağımsız bölümlere ilişkin olarak Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2006 tarihli ekspertiz raporunda, anılan bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin tesi inde kira kontratları İstanbul İli Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Denetim Birimi'nin 19.10.2006 tarihli yazısına göre yapı kullanma izin belgesi verilmesi için muayene raporunun düzenlendiği ancak yapı kullanma izin belgesinin sonuçlandırılmadığı ifledi Başkanlığı İma doğrultuda, ekspertiz şirketi tarafından, konuya ilişkin olarak şu değerlendirme yapılmıştır: "İşbu belgeye istinaden gerekli harçların yatırılması halinde, kat mülkiyetine geçmek imkanı olacaktır. Bu sürecin başlatıldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, ilgili afından, konuya ilişkin olarak şu portföyüne alınmasında sakınca görülmemektedir."

10 Mecidiyeköy İş Merkezi'nin bağımsız bölümleri kiraya verilirken 137 ve 138 nolu bağımsız bölümlerdeki kiracının eski kiracı olması ve yeniden kiralama süresinin uzayabileceği dikkate alınarak ekspertiz değerinden düşük bir değerle kiraya verilmiş olup bu bezi'nin bağımsız bölüm dolay karşılıklı anlaşma neticesinde kiralanmıştır.

11 Altunizade Binasının alış maliyetinin ekspertiz değerinden yüksek olmasının nedeni, alış maliyetinin içerisinde tapu harçlarının ve finansal kiralama giderlerinin de yer almasıdır.

12 Portföyde bulunan gayrimenkuller finansal kiralama yolu ile alınmış olup 31.12.2006 tarihine kadar iki gayrimenkule toplam 329.798,6 dolar finansal kira ödenmiştir.

4. Diğer Hususlar

- Halka arzdan sonra dolaşımdaki hisse senedi miktarının arttırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

“Şirketimizin hisse senetlerinin halka arzı sonrasında hisse senetlerinin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 90 gün süreyle nakit karşılığı (bedelli) sermaye artırımını yapmayacağımızı beyan ve taahhüt ederiz.”

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt:

Bütün ortaklar tarafından verilen taahhüt metni aşağıdadır.

“Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) hisse senetlerinin “sermaye artışı” yoluyla halka arzı sonrasında portföyümüzde kalan B grubu hisse senetlerini Şirket hisse senetlerinin İMKB’de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 90 gün süreyle, halka arz yoluyla tamamen veya kısmen satmayacağımızı beyan ve taahhüt ederiz.”

SİRKÜLERİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu sirküler ve eklerinde yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve sirkülerin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

HİSSE SENETLERİ HALKA ARZ EDİLEN ORTAKLIK

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKA ARZA ARACILIK EDEN ARACI KURULUŞ

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu sirkülerde yer alan ve tarafımızdan denetlenen 31/12/2005 ve 30/09/2006 dönemlerine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporlarına uygunluğunu onaylarız.

CAN ULUSLARARASI DENETİM A.Ş.

İsmail USLU
Sorumlu Ortak Başdenetçi