

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.03.07
(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
Arsalar ve Araziler								0	0%						
Binalar								15.744.387	52%						
ALTUNİZADE BTT BİNASI (Bkz Dipnot 8,11)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 201 pafta2 ada 6 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 1586,40m2 Ofis / Mağaza	22.03.06	6.203.022 (Bkz. Dipnot1)	07.02.06	6.045.000	26.03.07	7.252.987	7.252.987	24%	3.025.237 (Bkz. Dipnot2,4)	26.03.07	63.000 (Bkz. Dipnot5)	63.000 (Bkz. Dipnot 7)	Bizim Toplu Tük. Paz. A.Ş.	01.04.2006
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 9)	İstanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parsel 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	14%	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
ANTALYA BTT BİNASI (Bkz Dipnot 11)	Antalya İli Merkez İlçesi Koyunlar Köyü 25029 Ada 13 Parsel üzerinde geliştirilmiş 4230m2 Ofis / Mağaza	30.03.07	4428874 (Bkz. Dipnot 1)	26.03.07	4.320.000	26.03.07	4.320.000	4.320.000	14%	1.843.200 (Bkz. Dipnot 12)	26.03.07	27.000 (Bkz. Dipnot 5, 13)	27.000	Bizim Toplu Tük. Paz. A.Ş.	01.04.2007
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								15.744.387	52%						

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
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								2.179.093	7%
Türkiye Finans Katılım Tophane	USD	23.03.07		502.104	4,1	23.04.07		554.572	2%
Türkiye Finans Katılım S.Cedid	USD	19.03.07		675.000	4,1	19.04.07		692.953	2%
Türkiye Finans Katılım S.Cedid	USD	22.03.07		401.835	4,1	22.04.07		931.568	
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								12.115.157	40%
Takas Bank Ters Repo	YTL	30.03.07	12.105.000	"-	13,50	02.04.07	"-	12.115.157	40%
...								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								14.294.250	48%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								30.038.637	100%
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	85.009
ALACAKLAR	74.518
DİĞER AKTİFLER	214.667
BORÇLAR	14.282.143
NET AKTİF DEĞER	16.130.687
PAY SAYISI	14.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,15
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :

..... 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	15.744.387	
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)	15.744.387	52%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	14.294.250	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	14.294.250	48%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	30.038.637	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	2.179.093	
B) Vadeli TL Mevduat	0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	2.179.093	7%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	30.038.637	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A) ... A.Ş.	0	
B) ... A.Ş.	0	
C) İştirakler Toplamı	0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	30.038.637	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1			0	0%
Arsa 2			0	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri			0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			30.038.637	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	6.377.100	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	3.557.189	
C) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	4.234.009	
D) Krediler Toplamı		14.168.298	0,88
NET AKTİF DEĞER		16.130.687	

1 Altunizade Btt, Mecidiyeköy İş Merkezi ve Antalya Btt Binasının 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 2.796.000 USD üzerinden 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.

7 Altunizade Binasının kira tutarı 26.03.2007 tarihinde Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılan değerlemeye göre, 63.000 YTL tespit edilmiş ve mevcut kira kontratının bir yıl süre ilebu tutar üzerinden uzatılmasına 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 esnasında imzaların tamamlanmamış olması nedeni ile oybirliği ile 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 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 Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2006 tarihli ekspertiz raporunda, anılan bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olduğu ve İstanbul İli Şişli Belediye Başkanlığı 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 ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, ekspertiz şirketi tarafından, konuya ilişkin şu değerlendirme yapılmıştır: "İşbu belgeye istinaden gerekli harçların yatırılması halinde, kat mülkiyetine geçmek imkanı olacaktır. Bu sürecin başlatıldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, ilgili gayrimenkulün yatırım ortaklığı 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 bölüm zorunluluktan dolayı karşılık anlaşma neticesinde kiralanmıştır

11 Portföyde bulunan gayrimenkuller finansal kiralama yolu ile alınmış olup 31.03.2007 tarihine kadar iki gayrimenkule toplam 618.863,96 dolar finansal kira ödenmiştir.

12 Antalya BTT binasının sigorta değeri 1.000.000 Euro olmakla birlikte YTL karşılığı ise sözleşmede baz alınan 31.01.2007 Merkez Bankası euro döviz satış kuru olan 1.8432 YTL'ye göre 1.843.200 YTL'dir. Sigorta poliçesi 02.04.2007 tarihinde Ülker Gıda San. ve Tic. A.Ş.'den zeyilname ile devir alınmıştır.

13 Antalya Btt Binası, Bizim Toplu Tüketim A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup kira bedelinin, 27.000 YTL'den az olmamak kaydıyla 19.1760 USD (Merkez Bankası alış kuru) üzerinden YTL olarak alınmasına karar verilmiştir. Kira Bedeli 26.03.2007 tarihinde Vektör Gayrimenkul Değerlemeye A.Ş. tarafından değerlendirilme raporuna göre tespit edilmiştir.

Kira
Süresi

Bir Yıl

Bir Yıl

9 Ay







r.

r
anlığı
olarak

lı

e