

SAĞLAM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
30.09.2010
ARA DÖNEM 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 – 30.09.2010

Ortaklığın Unvanı: Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA işigal 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

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 Atıla 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

Mesleki Tecrübe

Ahmet Özokur	Genel Müdür	İşletmeci
Mahmut Kayacık	İş Geliştirme 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

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 30.09.2010 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	56.000.000	100,00%

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 Atila 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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2010 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%
TOPLAM	36.000.000 TL	36.000	100,00%

Şirketimizin bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Başta FED olmak üzere Merkez Bankalarının para politikaları nedeniyle dünya ekonomilerindeki toparlanma devam etmiştir. Ekonomilerdeki toparlanma hisse senedi piyasasının yanı sıra gayrimenkul piyasasını da olumlu yönde etkilemeye devam etmiştir. Türkiye ekonomisindeki hızlı toparlanma 2010 yılının ikinci çeyreğinde devam etmiştir. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ikinci çeyreğinde büyüme oranı %10,3 olarak gerçekleşmiş ve Türkiye G-20 ülkeleri arasında Arjantin'den sonra Çin ile birlikte en fazla büyüme kaydeden ülkelerden biri olmuştur. 2010 yılının ilk yarısındaki büyüme oranı ise %11 olarak gerçekleşmiştir.

Bu iki haneli büyüme oranına en önemli katkılar sırasıyla inşaat sektörü, imalat sanayi sektörü ve perakende sektöründen gelmiştir. Türkiye ekonomisinde 2010 yılının ikinci çeyreğinde en fazla büyüme gösteren sektör, inşaat sektörü olmuştur. 2009 yılının ikinci çeyreğinde % 20,9 oranında daralan inşaat sektörü bu yılın aynı döneminde baz etkisinin de belirleyiciliğiyle % 21,9 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomideki bu büyüme oranı beraberinde işsizlik oranında da düşüş getirmiş Haziran ayı sonu itibarıyla işsizlik oranı kriz öncesi seviyeler olan %10,5 düzeyine gerilemiştir.

Konut sektöründe göreceli canlanma sürmektedir. Alınan konut yapı ruhsatları ikinci çeyrekte artışını sürdürmüştür. Konut kredilerinde büyüme yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde sürmektedir. Konut kredileri 2009 yılı sonuna kıyasla 2010 yılı Ağustos ayı

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

sonu itibariyle %19,7 oranında artışla 51 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ancak konut fiyatları ve kiralarda durgunluk sürmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ise özellikle ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. 2010 yılının ikinci çeyreğinde toplam kiralanabilir alanları 148.280 m² olan 7 AVM açılmıştır. Yılın üçüncü çeyrek döneminde ise 3 AVM açılmıştır. Böylece Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 226 ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.67 milyon m²'ye ulaşmıştır. Lojistik ve sanayi alanlarında sınırlı bir büyüme kaydedilmiştir.

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2010 yılında ekonomik büyümeden payına düşen payı alarak kira geliri elde ettiği gayrimenkullerle düzenli bir nakit akışı sağlamayı amaçlamaktadır.

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.

30 Eylül 2010 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 18 adet GYO' nun toplam piyasa değeri 3.765 milyar TL'dir. Sağlam GYO'nun 30 Eylül 2010 itibariyle piyasa değeri 51,5 milyon TL olup piyasa değerine göre pazarda %1,4'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 (30.09.2010)

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

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Arsalar	
Çakmaklı arsa	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Çakmaklı Köyü, 140 Ada, 14 Parsel Arsa – 19.5 milyon TL ekspertiz değerli
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 9.05 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül 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 4.91 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 32.311 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 4.91 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül 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 14.3 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül 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 36.47 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 313.366 TL'dir.

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 19.08 milyon TL olan gayrimenkulün Eylül ayı kira geliri KDV Hariç 143.819 TL'dir.
İştirak	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	Portföy Değeri 2.7 milyon TL'dir.
Para ve Sermaye Piyasası araçları Toplamı	Portföy Değeri 13.85 milyon TL'dir.

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.

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

Yabancı para cinsinden gösterilen varlıklar ve yükümlülükler özellikler yabancı para

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

cinsinden finansal kiralama borçları Şirket'in kur riskine maruz kalmasına neden olmaktadır.

Şirketin Gelişimi ve Öngörüler

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

Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler:

Şirketimizin 2010–09 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir. Portföy tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 2010–09 aylık dönem itibariyle net karı 2.858.601 TL 'dir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.09.2010 tarihi itibariyle 124,77 milyon TL, net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 73,5 milyon TL'dir.

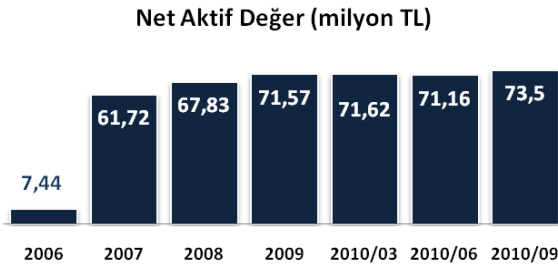
Pay başına net aktif değeri

30.09.2010 tarihinde Sağlam GYO hisse senedinin İMKB kapanış fiyatı: 0,92 TL'dir.

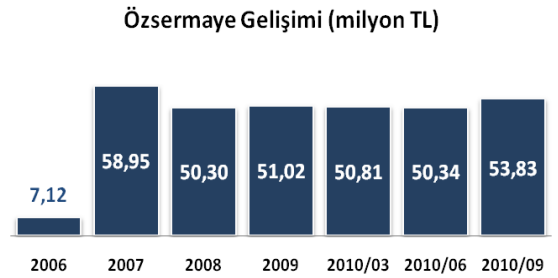
30.09.2010 tarihi itibariyle pay başına Net Aktif Değeri: 1,31 TL'dir.

Hisse net aktif değerine göre 30.09.2010 kapanışı itibariyle %30 iskontolu işlem görmektedir.

Şirketin Yıllar İtibariyle Net Aktif Değeri



Şirketin Yıllar İtibariyle Özsermaye



Şirketimizin 30.09.2010 tarihli portföy tablosu aşağıdaki gibidir:

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 Donemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								19.500.000	16%							
Çakmaklı Arsa (Dipnot 1,2,6)	Istanbul İli, Esenyurt İlçesi, Çakmaklı Köyü, 140 Ada, 14 Parsel'de kayıtlı 57.197,52 m2 büyüklüğünde Arsa	27.12.07	15.241.974	08.11.07	15.730.000	17.09.10	19.500.000	19.500.000	16%							
Binalar								88.715.000	71%							
ALTUNİZADE BTM BİNASI (Bkz Dipnot 1,2,3)	Istanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 201 pafta 2 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 (Bkz. Dipnot 3)	07.02.06	6.045.000	31.12.09	9.050.000	9.050.000	7%	2.375.857- TL (Bkz. Dipnot 3)	31.12.09	71.000-TL (Bkz. Dipnot 2,3)	73.076-TL (Bkz. Dipnot 2,3)	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) (Bkz Dipnot 1,2,4)	Istanbul Şişli ilçesi Mecidiyeköy mahallesinde 311 pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 2669m2 Ofis / Toplantı Odası	15.12.06	4.562.624 (Bkz. Dipnot 4)	06.10.06	4.171.400	30.12.09	4.910.000	4.910.000	4%	4.272.008- TL (Bkz. Dipnot 4)	30.12.09	31.000 (Bkz. Dipnot 4)	32.311-TL (Bkz. Dip. 4)	Yıldız Holding A.Ş. - İki Nokta Bilişim A.Ş.- Öncü İletişim Paz. A.Ş.	01.12.2009 01.04.2009 01.05.2010	Bir Yıl Üç Yıl Bir Yıl
ANTALYA BTM BİNASI (Bkz Dipnot 1,2,5)	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	30.03.07	4.428.874,1 (Bkz. Dipnot 5)	26.03.07	4.320.000	28.12.09	4.910.000	4.910.000	4%	3.929.134 (Bkz. Dipnot 5)	28.12.09	32.000 (Bkz. Dipnot 5)	33.093-TL	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	01.05.2008	Beş Yıl
FEÇİR İŞ MERKEZİ (Bkz. Dipnot 1,2,7)	Istanbul 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- ytl (Bkz. Dipnot 7)	19.02.08	13.454.699	28.12.09	14.305.000	14.305.000	11%	11.704.742- TL (Bkz. Dipnot 7)	28.12.09	119.016- TL (Bkz. Dipnot 7)	121.658- TL (Bkz. Dipnot 7)	Özgür Beynelminel Nakliyat Tic. A.Ş.	01.03.2009	Üç Yıl
ROZİ FABRİKA BİNASI (Bkz. Dipnot 1,2,8)	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- YTL (Bkz. Dipnot 8)	31.07.08	34.020.000	28.12.09	36.465.000	36.465.000	29%	23.281.208- TL (Bkz. Dipnot 8)	28.12.09	305.000- TL (Bkz. Dipnot 8)	313.366- TL (Bkz. Dipnot 8)	Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	15.09.2010	Bir Yıl
DURAN DOĞAN FABRİKA BİNASI (Bkz. Dipnot 1,2,9)	Istanbul 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- YTL (Bkz. Dipnot 9)	27.02.08	18.240.000	29.12.09	19.075.000	19.075.000	15%	15.156.235 TL (Bkz. Dipnot 9)	29.12.09	126.000- TL (Bkz. Dipnot 9)	143.819- TL (Bkz. Dipnot 9)	Duran-Doğan Basım ve Ambalaj San. A.Ş.	01.01.2010	Bir Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								108.215.000	87%							

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	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımları	26.09.07	100.000	2.716.957	2%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				2.716.957	2%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								7.590.058	6%
ALBARAKATÜRK KATILIM A.Ş.	USD	30.09.10	7.590.058	5.230.194	"-	30.10.10	7.590.058	7.590.058	6%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Ters Repo								6.256.000	5%
İMKB Takas Bank Ters Repo	TL	30.09.10	6.256.000		"-	01.10.10	6.256.000	6.256.000	5%
Borsa Para Piyasası Araçları								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								13.846.058	11%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	124.778.014	100%
------------------------------	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	240.330
ALACAKLAR	197.605
DİĞER AKTİFLER	223.637
BORÇLAR	51.920.438
NET AKTİF DEĞER	73.519.149
PAY SAYISI	56.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,31
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLII ORTALAMA FİYATI (TL)	0,91

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 :	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
..... Projesi								
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar		
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				108.215.000	
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				108.215.000	87%
D) İŞTİRAKLER				2.716.957	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				13.846.058	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				16.563.014	13%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				124.778.014	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				7.590.058	
B) Vadeli TL Mevduat				0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				7.590.058	6%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				124.778.014	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.				2.716.957	
C) İştirakler Toplamı				2.716.957	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				124.778.014	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Çakmaklı Arsa	27.12.07	30.09.10	HAYIR	19.500.000	16%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				19.500.000	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				124.778.014	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.			6.705.636	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.			193.183	
C) Kredi 3	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.			18.234.474	
D) Kredi 4	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.			4.880.881	
E) Kredi 5	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.			1.425.564	
H) Krediler Toplamı				31.439.738	43%
NET AKTİF DEĞER				73.519.149	

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2 Kira bedelleri aylık bazda KDV hariç değerleri yazılmıştır.

3 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 31.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Altunizade BTM Binasının Arsa dahil KDV Hariç toplam Pazar değeri 9.050.000-TL ve KDV Dahil toplam değeri 10.679.000 TL ve Sigorta bedeli 1.132.439 EURO karşılığı 2.375.857-TL'dir. Değerleme Raporunda Altunizade Binasının aylık kira tutarı KDV hariç 71.000 TL olarak tespit edilmiştir. Mevcut kira kontratının süresi taraflar arasında yapılan protokol ile 01.04.2009 tarihinden geçerli olmak üzere beş yıla uzatılmış olup yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 üzerinden hesaplanacaktır. Ek protokole göre beşinci yılın sonunda kiralama süresinin uzatılması halinde kira bedeli ekspertiz değerine göre yeniden belirlenecektir. Eylül ayı gerçekleşen kira bedeli KDV hariç 73.076-TL dir. Sigorta 31.01.2010 tarihinde Euro/TL 2,0980 Kur üzerinden yapılmıştır. Bu gayrimenkulde kiracı olan Bizim Toplu Tüketim Paz. A.Ş.'nin unvanı Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. olarak değişmiştir

4 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 30.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Mecidiyeköy İşmerkezinin Arsa dahil KDV Hariç toplam pazar değeri 4.910.000-TL ve KDV Dahil toplam değeri 5.793.800 TL ve aylık Kira Değeri KDV Hariç 31.000-TL ve Sigorta Bedeli 4.272.008-TL tespit edilmiştir. Mecidiyeköy İş Merkezi'nin 16. Katı KDV Hariç aylık 2.400 USD karşılığı Yıldız Holding A.Ş.'ne 01.12.2009 tarihinden itibaren bir yıllığına, 15. Katı KDV Hariç 9.650-TL karşılığı İki Nokta Bilişim A.Ş.'ne 01.04.2009 tarihinden itibaren üç yıllığına ve 13-14. Katlar KDV Hariç 12.500-USD karşılığı Öncü İletişim Paz. A.Ş.'ne 01.05.2010 tarihinden geçerli olmak üzere bir yıllığına kiralanmıştır. Eylül ayı gerçekleşen toplam kira bedeli KDV Hariç 32.311-TL dir.

5 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 28.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Antalya BTM Binasının Arsa dahil KDV Hariç toplam Pazar değeri 4.910.000-TL ve KDV Dahil toplam değeri 5.793.800 TL ve Sigorta Bedeli 1.872.800-EUR karşılığı 3.929.134-TL'dir. Değerleme Raporunda aylık kira bedeli KDV Hariç 32.000-TL olarak tespit edilmiştir. Mevcut kira kontratının süresi taraflar arasında yapılan protokol ile 01.05.2009 tarihinden geçerli olmak üzere beş yıla uzatılmış olup yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 üzerinden hesaplanacaktır. Ek protokole göre beşinci yılın sonunda kiralama süresinin uzatılması halinde kira bedeli ekspertiz değerine göre yeniden belirlenecektir. Eylül ayı gerçekleşen kira bedeli KDV Hariç 33.093-TL dir. Sigorta 31.01.2010 tarihinde Euro/TL 2,0980 Kur üzerinden yapılmıştır. Bu gayrimenkulde kiracı olan Bizim Toplu Tüketim Paz. A.Ş.'nin unvanı Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. olarak değişmiştir

6 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 17.09.2010 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Çakmaklı arsasının KDV hariç Pazar değeri 19.500.000-TL ve KDV Dahil pazar değeri 23.010.000 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmaz 24.03.2009 tarihinde 140 Ada, 14 Parsel olarak tevhid işlemi olmuştur. Yüzölçümü 57.197,52 m2'dir. Tevhid işlemi sonucunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Çakmaklı arsasının 21 Eylül 2010 tarihinde 20.000.000 TL (KDV dahil) bedel ile devredilmesine karar verilmiş olup aynı tarihte finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan devir bedeli düşerek satış bedeli tahsil edilmiştir. 6 Ekim 2010 tarihinde finansal kiralama sözleşmesinin noter devir işlemi tamamlanmıştır.

7 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 28.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Fecir İşmerkezinin Arsa dahil KDV Hariç toplam pazar değeri 14.305.000-TL ve KDV Dahil toplam değeri 16.879.900 TL ve Sigorta Bedeli 5.579.000-EURO üzerinden 11.704.742-TL'dir. Değerleme raporunda aylık kira tutarı KDV hariç 119.016-TL olarak tespit edilmiştir. Fecir İş Merkezi yapılan ek protokolle 01.03.2009 tarihinden itibaren üç yıllığına Özgür Beynelmel Nakliyat Ticaret A.Ş.'ne kiralanmış olup yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 + %2 üzerinden hesaplanmaktadır. Eylül ayı gerçekleşen kira bedeli KDV hariç 121.658-TL'dir. Sigorta 31.01.2010 tarihinde Euro/TL 2,0980 Kur üzerinden yapılmıştır.

8 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 28.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Rozi Fabrika Binasının Arsa dahil KDV Hariç toplam pazar değeri 36.465.000-TL ve KDV Dahil toplam pazar değeri 43.028.700 TL ve Sigorta Değeri 11.096.858-EURO üzerinden 23.281.208-TL'dir. Değerleme raporunda aylık kira bedeli KDV Hariç 305.000-TL olarak tespit edilmiştir. Rozi Fabrika Binası 15.09.2010 tarihinden itibaren bir yıllığına KDV hariç aylık 208.040-USD karşılığı Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ne kiralanmıştır. Eylül ayı gerçekleşen kira bedeli KDV Hariç 313.366-TL dir. Sigorta 31.01.2010 tarihinde Euro/TL 2,0980 Kur üzerinden yapılmıştır.

9 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 29.12.2009 tarihinde yaptırılan değerlemeye göre Duran Doğan Fabrika Binasının Arsa dahil KDV Hariç toplam pazar değeri 19.075.000-TL ve KDV Dahil toplam değeri 22.508.500 TL ve Sigorta Bedeli 7.224.135-Euro üzerinden 15.156.235-TL'dir. Değerleme raporunda Duran Doğan Fabrika Binası'nın aylık kira tutarı KDV Hariç 126.000 TL olarak tespit edilmiştir. Duran Doğan Fabrika Binası 01.01.2010 tarihinden itibaren bir yıllığına Duran Doğan Bas. Amb. A.Ş.'ne aylık KDV Hariç 94.562 USD bedel üzerinden kiralanmıştır. Eylül ayı gerçekleşen kira bedeli KDV Hariç 143.819-TL dir. Sigorta 31.01.2010 tarihinde Euro/TL 2,0980 Kur üzerinden yapılmıştır.

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 Çakmaklı arsasının 21 Eylül 2010 tarihinde 20.000.000 TL (KDV dahil) bedel ile devredilmesine karar verilmiş olup aynı tarihte finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan devir bedeli düşerek satış bedeli tahsil edilmiştir. 6 Ekim 2010 tarihinde finansal kiralama sözleşmesinin noter devir işlemi tamamlanmıştır.

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.