

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S. 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
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
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
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 AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 ...

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	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	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	0%
Arsa 2				0	
Üç Yılı Geçenlerin Portföy				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 itibariyle 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 üzerin yapılmış olup gayrimenkulün portföye alınma tarihi itibariyle 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 01.12.2006 tari itibariyle kesilmiş olup bu tarih itibariyle 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 alınması 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 alınmamıştır. 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 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 ifade edilmektedir. Bu 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 gayrimenkulün yatırım ortaklı portföyüne alınmasında sakınca görülmektedir."

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 zorunlu 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.

Kira
Süresi

Bir Yıl

Bir Yıl





den

ihî

ına

î ile

ı
uğu ve
u
ğî

ıktan