

SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: **30.09.10**
(TL)

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. Oran	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								19.500.000	16%							
Çakmaklı Arsa (Dipnot 1,2,6)	İstanbul 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%							
ALTUNIZADE BTM BİNASI (Bkz Dipnot 1,2,3)	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	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)	İstanbul 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	4.428.874,17 (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 (Bkz. Dipnot 5)	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	01.05.2008	Beş Yıl
FECİR İŞ MERKEZİ (Bkz. Dipnot 1,2,7)	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-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)	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	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. AŞ.	01.01.2010	Bir Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								108.215.000	87%							

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								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
DIĞER 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 AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI (TL)	0,91

DİĞER BİLGİLER								
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla 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 KISMI (A+B)	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	

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 Beynelmille 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.