

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.09  
(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								20.880.000	17%							
Çakmaklı Arsa (Dipnot 1,2,6)	İstanbul İli, B Çekmece İlçesi Çakmaklı Köyü, 140 Ada, 14 Parsel Arsa	27.12.07	15.241.974	08.11.07	15.730.000	28.12.09	20.880.000	20.880.000	17%							
Binalar								88.715.000	74%							
ALTUNIZADE BTT BİNASI (Bkz Dipnot 1,2,3)	İstanbul Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi: 201 pafta2 ada 6 nolu parsel üzerinde geliştirilmiş 1586,40m2 Ofis / Mağaza	22.03.06	6.203.022 (Bkz. Dipnot 3)	07.02.06	6.045.000	31.12.09	9.050.000	9.050.000	8%	2.248.218-TL (Bkz. Dipnot 3)	31.12.09	71.000-TL (Bkz. Dipnot 2,3)	67.000-TL (Bkz. Dipnot 2,3)	Bizim Toplu Tük. Paz. 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)	31.535-TL (Bkz. Dip. 4)	Yıldız Holding A.Ş. - İki Nokta Bilişim A.Ş.- Öncü İletim Paz. A.Ş.	01.12.200901.04.2009	Bir Yıl Üç Yıl
ANTALYA BTT BİNASI (Bkz Dipnot 1,2,5)	Antalya İli Merkez İlçesi Koyunlar Köyü 25029 Ada 13 Parsel üzerinde geliştirilmiş 4230m2 Ofis / Mağaza	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%	3.403.808 (Bkz. Dipnot 5)	28.12.09	32.000 (Bkz. Dipnot 5)	30.000-TL	Bizim Toplu Tük. Paz. A.Ş.	01.05.2008	Beş Yıl
FEÇİR İŞ MERKEZİ (Bkz. Dipnot 1,2,7)	İstanbul İli, Çatalca İlçesi, F21D13b4D Pafta No, 113 Ada No, 8 Parselde kayıtlı 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	12%	10.724.251-TL (Bkz. Dipnot 7)	28.12.09	119.016-TL (Bkz. Dipnot 7)	115.000-TL (Bkz. Dipnot 7)	Özgür Beynelminel Nakliyat Tic. A.Ş.	01.03.2008	Üç Yıl
ROZİ FABRİKA BİNASI (Bkz. Dipnot 1,2,8)	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22b14c4b Pafta No, 177 Ada No, 15 Parselde kayıtlı Fabrika Binası	31.07.08	27.716.075-YTL(Bkz. Dipnot 8)	31.07.08	34.020.000	28.12.09	36.465.000	36.465.000	30%	17.510.104-TL (Bkz. Dipnot 8)	28.12.09	305.000-TL (Bkz. Dipnot 8)	307.162-TL (Bkz. Dipnot 8)	Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	15.09.2009	Bir Yıl
DURAN DOĞAN FABRİKA BİNASI (Bkz. Dipnot 1,2,9)	İstanbul İli, Çatalca İlçesi, Hadımköy, 29L-2bPafta No, 374 Ada No, 3 Parselde kayıtlı 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	16%	14.522.909 TL(Bkz. Dipnot 9)	29.12.09	126.000-TL (Bkz. Dipnot 9)	139.590-TL (Bkz. Dipnot 9)	Duran-Doğan Basım ve Ambalaj San. A.Ş.	01.01.2009	Bir Yıl
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
...								0	0%							
...								0	0%							
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								<b>109.595.000</b>	<b>91%</b>							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
... A.Ş.				0	0%
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş. Gayrimenkul Yatırımları		26.09.07	100.000	2.386.428	2%
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>				<b>2.386.428</b>	<b>2%</b>

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
Hisse Senedi								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								7.985.461	7%
ALBARAKATÜRK KATILIM A.Ş.	USD	30.12.09	7.985.461	5.303.487	"-"	29.01.10	7.985.461	7.985.461	7%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Ters Repo								0	0%
İMKB Takas Bank Ters Repo								0	0%
VOB Piyasa	YTL							0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								<b>7.985.461</b>	<b>7%</b>

<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								<b>119.966.889</b>	<b>100%</b>
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	136.002
ALACAKLAR	919.158
DİĞER AKTİFLER	173.601
BORÇLAR	49.623.132
NET AKTİF DEĞER	71.572.517
PAY SAYISI	56.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	1,28
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FIYATI	-

#### 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	Birimi Cinsinden	Kredi Tutarı	(Bin	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	109.595.000	
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)	109.595.000	91%
D) İŞTİRAKLER	2.386.428	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	7.985.461	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	10.371.889	9%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	119.966.889	

**2. Mevduat Kontrolü**

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	7.985.461	
B) Vadeli TL Mevduat	0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	7.985.461	7%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	119.966.889	

**3. İştirak Sınırı Kontrolü**

A) Otoman Gayrimenkul Yat. İnş. Ve Tic. A.Ş.	2.386.428	
B) .... A.Ş.		
C) İştirakler Toplamı	2.386.428	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	119.966.889	

**4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü**

	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	27.12.07	30.09.09	HAYIR	20.880.000	17%
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				20.880.000	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				119.966.889	

**5. Kredi Sınırı Kontrolü**

A) Kredi 1	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	6.957.467	
B) Kredi 2	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1.072.131	
C) Kredi 3	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	23.007.546	
D) Kredi 4	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	7.620.603	
E) Kredi 5	FFK FON FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1.720.452	
F) Kredi 6			
G) Kredi 7			
H) Krediler Toplamı		40.378.199	0,56
NET AKTİF DEĞER		71.572.517	

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 yapılan değerlemeye göre Altunizade BTT Binasının Arsa dahil toplam Pazar değeri 9.050.000-TL ve Sigorta bedeli 1.061.181 EURO karşılığı 2.248.218-TL'dir. (EURO=2,1186) Değerleme Raporunda Altunizade Binasının kira tutarı 71.000 TL tespit edilmiş ve mevcut kira kontratı taraflar arasında yapılan protokol ile 01.04.2009 tarihinden geçerli olmak üzere 67.000-TL üzerinden beş yıllık anlaşma yapılmış olup yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 üzerinden hesaplanacaktır.

4 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 30.12.2009 tarihinde yapılan değerlemeye göre Mecidiyeköy İşmerkezinin Arsa dahil toplam pazar değeri 4.910.000-TL, Kira Değeri 31.000-TL ve Sigorta Bedeli 4.272.008-TL tespit edilmiştir. Mecidiyeköy İş Merkezi kira bedeli 16. Kat aylık 2.400 USD karşılığı Yıldız Holding A.Ş.'ne, 15. Kat 9.100-TL karşılığı İki Nokta Bilişim A.Ş.'ne 01.04.2009 tarihinden itibaren üç yıllığına ve 13-14. Katlar 12.500-USD karşılığı Öncü İletişim paz. A.Ş.'ne 01.05.2009 tarihinden geçerli olmak üzere bir yıllığına kiralanmış olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. 31.12.2009 Merkez Bankası Döviz alış kuru olan 1,5057 TL'ye göre 31.535-TL'dir.

5 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 28.12.2009 tarihinde yapılan değerlemeye göre Antalya BTT Binasının Arsa dahil toplam pazar değeri 4.910.000-TL, Kira Değeri 32.000-TL ve Sigorta Bedeli 1.606.631-EUR karşılığı 3.403.808-TL tespit edilmiştir. Antalya BTT Binasının mevcut kira kontratı taraflar arasında yapılan protokol ile 01.05.2009 tarihinden geçerli aylık 30.000-TL üzerinden beş yıllık anlaşma yapılmış olup yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 üzerinden hesaplanacaktır. Sigorta 31.01.2009 tarihinde 2,1186 Kur üzerinden yapılmıştır.

6 Çakmaklı Arsaları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28.12.2009 tarihinde değerlendirilerek; KDV hariç değeri 20.880.000-TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmaz 24.03.2009 tarihinde 140 Ada, 14 Parsel olarak tevhid işlemi olmuştur. Yüzölçümü 57.197,52m<sup>2</sup>'dir. Tevhid işlemi sonucunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7 Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 28.12.2009 tarihinde yapılan değerlemeye göre Fecir İşmerkezinin Arsa dahil toplam pazar değeri 14.305.000-TL, Kira Değeri 119.016-TL ve Sigorta Bedeli 5.061.952-EURO üzerinden 10.724.251-TL tespit edilmiştir. Fecir İş Merkezi kira bedeli aylık 115.000-TL'na Özgür Beymelminel Nak. Tic.A.Ş.'ne kiralanmış olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. Yıllık kira artışları (TEFE+ÜFE)/2 + 2 üzerinden hesaplanacaktır.

8 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 29.12.2009 tarihinde yapılan değerlemeye göre Rozi Fabrika Binasının Arsa dahil toplam pazar değeri 36.465.000-TL, kira değeri 305.000-TL ve Sigorta Değeri 8.264.941-EURO üzerinden 17.510.104-TL tespit edilmiştir. Euro Kur=2,1186 TL'dir. Rozi Fabrika Binasının kira bedeli KDV hariç aylık 204.000-USD karşılığı Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ne kiralanmış olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. 31.12.2009 Merkez Bankası Döviz alış kuru olan 1,5057 TL'ye göre 307.162-TL'dir.

9 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 29.12.2009 tarihinde yapılan değerlemeye göre Duran Doğan Fabrika Binasının Arsa dahil toplam pazar değeri 19.075.000-TL, Kira Değeri 126.000-TL ve Sigorta Bedeli 6.854.956-Euro üzerinden 14.522.909-TL tespit edilmiştir. Euro Kur=2,1186 TL'dir. Duran Doğan Fabrika Binası kira bedeli aylık 92.708 USD Duran Doğan Bas. Amb. A.Ş.'ne kiralanmış olup her ay kesilen fatura mukabilinde peşin olarak ödenmektedir. 31.12.2009 Merkez Bankası Döviz alış kuru olan 1,5057 TL'ye göre 139.590-TL'dir.