

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (1)	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (Aylık)	Kira Bedeli (Aylık)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								11.635.800	4%							
Adana Arsası (Dipnot 2)	Çınarlı Mahallesi/Seyhan/Adana 17 M III pafta 1653 ada 143 parsel. Arsanın toplam alanı 3.608,00 m2. TSKB GYO A.Ş.'nin payı 1/2 nispetindedir.	06.11.07	9.970.624	23.07.07	10.914.200	31.12.09	11.635.800	11.635.800	4%							
Binalar								267.340.000	96%							
Tahir Han (Dipnot 3)	İstanbul-Karaköy, İş Hanı, Satılabilir /Kiralanabilir alan: 3.198 m2 Kat Adedi: 8 KAT(zemin +asma+5 normal+çekme kat) TSKB GYO A.Ş.'nin payı 106/144 nispetindedir.	06.03.06	2.629.991	07.11.05	2.591.111	28.12.09	5.885.000	5.885.000	2%	1.530.000	28.12.09	27.800	5.537	Muhtelif Kiracılar	Muhtelif	Muhtelif
Fındıklı Binaları (Dipnot 4)	İstanbul-Fındıklı, Ofis Binaları BİNA 1: Satılabilir /Kiralanabilir alan: 7.102,63m2 Kat Adedi: 8 KAT (2 Bodrum Kat+zemin kat+4 normal kat+çekme kat) BİNA 2: Satılabilir /Kiralanabilir alan: 10.500 m2 Kat Adedi: 10 KAT (2 Bodrum Kat+zemin kat+asma kat+5 normal kat+çatı katı)	27.12.07	64.781.170	29.08.07	64.300.000	28.12.09	73.685.000	73.685.000	26%	24.070.000	28.12.09	362.180	362.240	TSKB A.Ş. ve İştirakleri	01.01.2008	5 YIL
Pendorya AVM (Dipnot 5)	İstanbul-Pendik, Alışveriş Merkezi Satılabilir m2:80.648 Kiralanabilir m2:30.275 Kat Adedi: 8 KAT(2 Bodrum Kat+asma kat+zemin kat+4 normal kat) TSKB GYO A.Ş.'nin payı 19/20 nispetindedir.	05.07.07	32.021.880	29.05.07	37.050.000	28.12.09	187.770.000	187.770.000	67%	68.000.000	28.12.09	1.210.048	677.273	Muhtelif Kiracılar	Muhtelif	Muhtelif
Dijer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								278.975.800	100%							
İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
İŞTİRAKLER TOPLAMI								0	0%							
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (Bin TL)	Toplam Port. Değ. Oranı							
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								28.150	0%							
Vadesiz TL			18.635	-	-	-	-	18655								
Vadesiz Avro			9.495	-	-	-	-	9495								
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								28.150	0%							
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								279.003.950	100%							
HAZIR DEĞERLER								-								
ALACAKLAR								1.422.568								
DİĞER AKTİFLER (Dipnot 7)								20.090.001								
BORÇLAR								134.134.819								
NET AKTİF DEĞER								166.381.700								
PAY SAYISI								100.000.000								
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								1,6638								
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI								0								

Diğer Bilgiler

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları : Yoktur

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para	Kredi Tutarı (Dipnot 8)	(TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	ABD Doları	25.000.000	38.037.500	8 YIL	Labor+4,50		Alınan Kredi faizi 6 aylık Labor +4,50 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2016 yılında tamamlanacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	3.275.000	6.721.283	10 YIL	Euribor+3,75		Alınan Kredi faizi 6 aylık EUR Libor +3,75 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2018 yılında tamamlanacaktır.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Avro	19.250.000	39.506.775	8 YIL	Euribor+5,00		Alınan Kredi faizi 6 aylık EURIBOR +5,00 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2016 yılında tamamlanacaktır.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Avro	17.000.000	34.889.100	8 YIL	Euribor+5,50		Alınan Kredi faizi 6 aylık EURIBOR +5,50 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2017 yılında tamamlanacaktır.
Akbank T.A.Ş.	Avro	1.500.000	3.078.450	94 gün	4,30%		29.01.2010 tarihinde kullanılmış 94 gün vadeli DEK
Denizbank A.Ş.	Avro	2.000.000	4.104.600	90 gün	3,75%		12.02.2010 tarihinde kullanılmış 90 gün vadeli DEK
Denizbank A.Ş.	Avro	1.000.000	2.052.300	89 gün	3,75%		04.03.2010 tarihinde kullanılmış 89 gün vadeli DEK

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den Pendorya AVM Projesine yönelik kullanılan yatırım kredisine teminat olarak Pendik arsa tapusunda TSKB A.Ş. lehine azami 82.500.000 ABD Doları ve 25.500.000 Avro ipotek mevcuttur.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'den arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik kullanılan yatırım kredisine karşılık teminat olarak Adana arsası üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 ABD Doları ipotek mevcuttur

Pendorya AVM çevresinde inşa edilen yolun Şirke'tin yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenecek bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne 3,000,000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler : Yoktur

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler : Yoktur

PORTFÖY SINIRLAMALARI

1. %50 Kontrolü

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	278.975.800	
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)	278.975.800	99,99%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	28.150	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	28.150	0,01%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	279.003.950	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	28.150	
B) Vadeli TL Mevduat	0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	28.150	0,01%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	279.003.950	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A)	0	
B)	0	
C) İştirakler Toplamı	0	0,00%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	279.003.950	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Adana Arsası	06.11.07	31.03.10	Hayır	11.635.800	0,00%
				0	
Beş Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				279.003.950	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	38.037.500	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	6.721.283	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	39.506.775	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	34.889.100	
Akbank T.A.Ş.	3.078.450	
Denizbank A.Ş.	4.104.600	
Denizbank A.Ş.	2.052.300	
Krediler Toplamı	128.390.008	77,17%
NET AKTİF DEĞER	166.381.700	

- Dipnotlar :
- (1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
- (2) Söz konusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 147.349,13 TL tapu harcı da dahil edilmiştir.
- (3) Söz konusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 38.880 TL tapu harcı da dahil edilmiştir. 3.200 m2 bina kullanım alanının 106/144 hisseye isabet eden kısmı 2.355,55 m2'dir. Bu alanın 875,55 m2'lik kısmı kiralınmış olduğu için ve piyasa koşulları nedeniyle kira bedeli, kira ekspertiz bedelinden küçüktür. Gayrimenkul üzerinde, ortaklığın giderilmesine yönelik olarak 1/144 hisseye sahip olan TSKB A.Ş. tarafından açılmış olan izale-i şüyu davası halen devam etmektedir.
- (4) Söz konusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 928.200 TL tapu harcı da dahil edilmiştir. Fındıklı Binaları toplam 64 milyon TL bedelle satın alınmıştır. Toplam Ekspertiz Değeri 64.300.000 TL'dir. Alış maliyetlerine tapu harcı dahil olduğu için alış maliyeti, ekspertiz değerinden yüksek görülmektedir.
- (5) Söz konusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 473.229,75 TL tapu harcı da dahil edilmiştir. Taşınmazın 1/20 hissesi 27.06.2008 tarihinde 2.000.000 TL bedelle devredilmiştir. Alış maliyetinde yer alan rakam gayrimenkulün tamamına aittir. Kira bedeli 17.12.2009 tarihinde işletmeye alınan Pendorya AVM'de tablo tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlanmış mağazalara ait asgari kira gelirleri toplamından oluşmakta olup ciro üzerinden ayrıca alınacak kira gelirlerini içermemektedir. Kira ekspertiz bedeliyle kira gelirleri arasındaki fark henüz kiralınmamış mağazalardan ve bazı sözleşmelerdeki ilk yıllara ilişkin kira bedellerinin düşük olmasından kaynaklanmaktadır.
- (6) Tablodaki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir. (TL)
- | | |
|------------------|-------------|
| Pendorya AVM | 221.568.600 |
| Tahir Han | 6.944.300 |
| Adana Arsası | 13.730.244 |
| Fındıklı Binalar | 86.948.300 |
- (7) Diğer aktiflerin 15.836.199-TL'si devreden KDV hesaplarından oluşmaktadır.
- (8) 31.03.2010 Tarihi için Merkez Bankası tarafından gösterge niteliğinde belirlenmiş ABD Doları ve Avro alış kurundan değerlendirilerek TL'ye çevrilmiştir. ABD Doları:1,5215 , Avro 2,0523