TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31.12.2010

(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (I)	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								**11.726.000**	**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	15.12.10	11.726.000	11.726.000	4%							
Binalar								**278.535.000**	**87%**							
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	09.12.10	6.265.000	6.265.000	2%	1.530.000	09.12.10	26.720	3.293	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	09.12.10	76.980.000	76.980.000	24%	24.070.000	09.12.10	374.100	387.236	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	29.12.10	195.290.000	195.290.000	61%	68.000.000	29.12.10	898.754	613.383	Muhtelif Kiracılar	Muhtelif	Muhtelif
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								**290.261.000**	**91%**							

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 (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								**204.809**	**0%**
Vadesiz	ABD Doları		63					98	0%
Vadesiz	AVRO		41.800					85.652	0%
Vadesiz (Dipnot 8)	TL		119.059					119.059	
Vadeli TL Mevduat								**24.349.624**	**8%**
Vadeli	TL	30.11.10	7.750.080		9,05%	03.01.11		7.811.475	
Vadeli	TL	31.12.10	16.500.000		8,75%	01.02.11		16.538.149	
Ters Repo								**5.660.383**	**2%**
	TL	31.12.10	23.10.75		7,50%	03.01.11		2.000.411	
(Dipnot 8)	TL	30.12.10	1.500.000		6,20%	03.01.11		1.500.510	
(Dipnot 8)	TL	31.12.10	1.500.000		7,40%	03.01.11		1.500.304	
(Dipnot 8)	TL	30.12.10	467.000		5,00%	03.01.11		467.128	
(Dipnot 8)	TL	31.12.10	128.000		5,75%	03.01.11		128.020	
	TL	31.12.10	64.000		5,75%	03.01.11		64.010	0
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								**30.214.816**	**9%**

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	**320.475.816**	**100%**

HAZIR DEĞERLER	3.668
ALACAKLAR	1.450.418
DİĞER AKTİFLER (Dipnot 7)	15.248.924
BORÇLAR	116.245.087
NET AKTİF DEĞER	220.933.739
PAY SAYISI	150.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,4729
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI	0,94

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Odeme Tutarları : Yoktur

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (Dipnot 9) (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	ABD Doları	23.076.924	35.676.925	8 YIL	Libor+4,50	Alınan Kredi faizi 6 aylık Libor +4,50 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2016 yılında tamamlanacaktır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Avro	2.911.111	5.965.158	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	17.769.231	36.410.931	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	15.866.667	32.512.387	8 YIL	Euribor+5,50	Alınan Kredi faizi 6 aylık EURIBOR +5,50 olup, 2010 yılında anapara ödemesi başlayarak 2017 yılında tamamlanacaktır.

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den Pendorya AVM Projesine yönelik kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82,500,000 ABD Doları ve 25,500,000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır. Bu tutarların 78,375,000 ABD Doları ve 24,225,000 Avrodan oluşan kısmı Şirketin arazi üzerinde sahip olduğu 19/20 pay üzerinde, kalan kısmı ise 1/20 pay üzerindedir.

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 Şirket'in yükümlülüğü altında bulunan kısmı ile ilgili olarak kamulaştırma işlemlerine ödenmesi muhtemel bedellere ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne 3,000,000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Pendorya AVM yeni yıl piyango çekilişi için Milli Piyango İdaresi Genel Müdürlüğü'ne 300,000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

1) Kiraya verilmiş olan gayrimenkullere ilişkin olarak kira bedellerinde önceki döneme göre farklar mevcuttur. İlgili farkların nedenleri gayrimenkul bazında aşağıdaki şekildedir.

Tahirhan : 30.09.2010 tarihli tarihli portföy tablosuna göre aylık kira bedelinde yer alan 41 TL artış, kira sözleşmesi yenilenen kira sözleşmelerinden kaynaklanmaktadır.

Pendorya AVM : 30.09.2010 tarihli tarihli portföy tablosuna göre aylık kira bedelinde yer alan 10.762 TL artış, Avro para birimine endeksli kira bedellerinin kurun seyrine bağlı hareketinden kaynaklanmaktadır.

2) 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda yer alan krediler için cari dönemde ödenen anapara ve faiz ödemeleri aşağıdaki tabloda mevcuttur.

Kredi Ödemesi Yapılan Kuruluş	Ödeme tarihi	Para Birimi	Anapara ödemesi	Faiz ödemesi	Anapara, faiz toplam ödeme	Anapara, faiz ödemesi TL karşılığı
T. İş Bankası A.Ş.	30.11.10	Avro	181.944	73.721	255.666	504.565
					TOPLAM	504.565 TL

3) Şirketin faliyetlerine ilişkin nakit akışlarının sonucu olarak para ve sermaye piyasası araçları bakiyesinde dönemsel olarak değişiklikler ortaya çıkmaktadır.

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

PORTFÖY SINIRLAMALARI

1. %50 Kontrolü		
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	290.261.000	
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)	290.261.000	90,57%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	30.214.816	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	30.214.816	9,43%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	320.475.816	
2. Mevduat Kontrolü		
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	204.809	
B) Vadeli TL Mevduat	24.349.624	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	24.554.433	7,66%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	320.475.816	
3. İştirak Sınırı Kontrolü		
A)	0	
B) İştirakler Toplamı	0	0,00%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	320.475.816	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Adana Arsası	06.11.07	31.12.10	Hayır	11.726.000	0,00%
				0	
Beş Yılı Geçenlerin Portföy				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				320.475.816	

5. Kredi Sınırı Kontrolü		
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	35.676.925	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	5.965.158	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	36.410.931	
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	32.512.387	
Krediler Toplamı	110.565.400	50,04%
NET AKTİF DEĞER	220.933.739	

Dipnotlar :

(1) Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmişitir.

(2) Sözkonusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 147.349,13 TL tapu harcı da dahil edilmiştir.

(3) Sözkonusu taşınmazın alış maliyeti hesaplanırken 38.880 TL tapu harcı da dahil edilmiştir. 3.200 m2 bina kulanım alanının 106/144 hisseye isabet eden kısmı 2.355,55 m2'dir. Bu alanın 875,55 m2'lik kısmı kiralanmış 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) Sözkonusu 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 gözükmektedir.

(5) Sözkonusu 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 itibariyle 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 kiralanmamış 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)

Adana Arsası	13.836.680
Tahir Han	7.392.700
Fındıklı Binaları	90.836.400
Pendorya AVM	230.442.200

(7) Diğer aktiflerin 14.596.572-TL'si devreden KDV hesaplarından oluşmaktadır.

(8) TSKB ve Şirket arasındaki kredi ilişkisinden doğan sözleşmenin hükümleri gereğince, Şirket tarafından bankaya doğacak her türlü yükümlülüğün ödenmesinin teminatı olarak TSKB ve Şirket arasında 27 Eylül 2010 tarihli ve 96686-11110 sayılı Hesap Rehin Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme hükümleri gereği Para ve Sermaye Piyasası Araçları altında Ters repo olarak yer alan 3.595.962 TL ve vadesiz TL bakiyenin 30.875 TL'lik kısmı üzerinde bloke bulunmaktadır.

(9) 31.12.2010 Tarihi için Merkez Bankası tarafından gösterge niteliğinde belirlenmiş ABD Doları ve Avro alış kurundan değerlenerek TL'ye çevrilmiştir. ABD Doları:1,5460 , Avro 2,0491