

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. Oran	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	25/12/09	11,635,800	11,635,800	4%							
Binalar								267,340,000	95%							
Tahir Han (Dipnot 3)	İstanbul-Karaköy , İş Hanı, Satılabilir /Kiralananabilir 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 Binalar (Dipnot 4)	İstanbul-Fındıklı, Ofis Binalar BİNA 1: Satılabilir /Kiralananabilir alan: 7.102,63m2 Kat Adedi: 8 KAT (2 Bodrum Kat+zemin kat+4 normal kat+çekme kat) BİNA 2: Satılabilir /Kiralananabilir alan: 10.500 m2 Kat Adedi: 10 KAT (2 Bodrum Kat+zemin kat+asma kat+5 normal kat+çatı kat)	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	365,510	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	66%	68,000,000	28/12/09	1,273,725	669,922	Muhtelif Kiracılar	Muhtelif	Muhtelif
Diğer Gayrimenkuller								0	0%							
Gayrimenkul Projeleri								0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								278,975,800	99%							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oran
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. Oran
Hisse Senedi								0	
Tahvil ve Bonolar								0	0%
Yatırım Fonları								0	
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								305,835	0%
Vadesiz	TL		61,656	-	-	-	-	61,656	
Vadesiz	EUR		113,030	-	-	-	-	244,179	
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Ters Repo								3,439,000	1%
	TL	31/12/09	3,000,000	-	6.50%	04/01/10	-	3,000,000	
	TL	31/12/09	439,000	-	6.50%	04/01/10	-	439,000	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								3,744,835	1%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								282,720,635	100%
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	-------------

HAZIR DEĞERLER	-
ALACAKLAR	1,005,410
DİĞER AKTİFLER (Dipnot 7)	14,719,081
BORÇLAR	134,168,987
NET AKTİF DEĞER	164,276,139
PAY SAYISI	100,000,000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1.64
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

DİĞER BİLGİLER**Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :**

2009	2010	2011	2012	2013	2014	...
0	0	0	0	0	0	...

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	(TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	USD (Dipnot 8)	25,000,000	37,642,500	8 YIL	6 aylık 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.	EUR (Dipnot 8)	3,275,000	7,074,983	10 YIL	6 aylık EUR LIBOR+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.	EUR (Dipnot 8)	19,250,000	41,585,775	8 YIL	6 aylık 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.	EUR (Dipnot 8)	17,000,000	36,725,100	8 YIL	6 aylık EURIBOR+5,00	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 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 USD ipotek mevcuttur

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

Yoktur.

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

Yoktur.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**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%
D) İŞTİRAKLER	0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	3,744,835	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	3,744,835	1%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	282,720,635	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	305,835	
B) Vadeli TL Mevduat	0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	305,835	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	282,720,635	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

A)	0	
B)	0	
C) İştirakler Toplamı	0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	282,720,635	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Adana Arsası	06/11/07	31/12/09	Hayır	11,635,800	0%
Bes Yılı Gecenlerin Portföy Değeri				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				282,720,635	

5. Kredi Sınırı Kontrolü

	37,642,500	
	7,074,983	
	41,585,775	
	36,725,100	
Krediler Toplamı	123,028,358	75%
NET AKTİF DEĞER	164,276,139	

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 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) 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 görünmektedir.
- (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 alınacak kira gelirlerini içermemektedir. Kira ekspertiz bedeliyle kira gelirleri arasındaki fark henüz kiralanmamış mağazalardan 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 Binaları | 86,948,300 |
- (7) Diğer aktiflerin 13.899.780-TL'si devreden KDV hesaplarından oluşmaktadır.
- (8) 31.12.2009 Tarihi için Merkez Bankası tarafından gösterge niteliğinde belirlenmiş USD ve EUR alış kurundan değerlendirilerek TL'ye çevrilmiştir. USD:1,5057 , EUR 2,1603