

**SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

### *Giriş*

1. Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz. Şirket'in detayları ilişikteki finansal tablo dipnotu 2.2.1'de belirtilen düzeltmeler öncesi, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarının denetimi, başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, 8 Mart 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

### *Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu*

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.



Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### *Görüş*

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

#### *Görüşü Etkilemeyen, Dikkat Çekilmek İstenen Husus*

5. Detayları ilişikteki finansal tablo dipnotu 2.2.1'de belirtilen, 31 Aralık 2009 tarihli finansal tabloları yeniden düzenlemek için yapılan ve 2.2.1 dipnotta açıklanan düzeltmeleri de ayrıca denetledik. Görüşümüze göre, söz konusu düzeltmeler uygundur ve gerektiği gibi uygulanmıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of  
PricewaterhouseCoopers

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 4 Mart 2011

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BİLANÇOLAR</b> .....	<b>1</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOLARI</b> .....	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI</b> .....	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIM TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b> .....	<b>5-35</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-12
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	13
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	13
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	13
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR .....	14-15
DİPNOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR, DİĞER BORÇLAR .....	15
DİPNOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	16-19
DİPNOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	20-21
DİPNOT 10 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	21
DİPNOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	22
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR .....	23-24
DİPNOT 14 ESAS FAALİYET GELİRLERİ .....	25
DİPNOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	25
DİPNOT 16 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER .....	26
DİPNOT 17 FİNANSAL GELİRLER .....	26
DİPNOT 18 FİNANSAL GİDERLER .....	26
DİPNOT 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	27
DİPNOT 20 HİSSE BAŞINA KAR .....	27
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	27-29
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	29-35
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR .....	35
DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	35

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	(Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2009
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>8.589.951</b>	<b>9.692.602</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.499.760	8.122.877
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 21	9.609	916.270
- Diğer ticari alacaklar	7	762	-
Diğer dönen varlıklar	12	79.820	653.455
<b>Duran varlıklar</b>		<b>75.925.405</b>	<b>90.925.650</b>
Finansal yatırımlar			
- Satılmaya hazır finansal varlıklar	5	3.600.000	2.386.427
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	72.310.758	88.521.079
Maddi duran varlıklar	9	13.734	16.826
Maddi olmayan duran varlıklar	9	913	1.318
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>84.515.356</b>	<b>100.618.252</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.688.338</b>	<b>19.519.003</b>
Finansal borçlar	6	132.647	-
İlişkili taraflara finansal borçlar			
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6,21	4.303.101	10.339.673
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 21	70.193	51.286
- Diğer ticari borçlar	7	11.542	8.408
İlişkili taraflara diğer borçlar	7,21	-	9.026.060
Diğer yükümlülükler	12	170.855	93.576
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>25.577.821</b>	<b>30.040.013</b>
Finansal borçlar		17.006.000	-
İlişkili taraflara finansal borçlar			
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6, 21	8.557.359	30.016.915
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	14.462	23.098
<b>Özkaynaklar</b>		<b>54.249.197</b>	<b>51.059.236</b>
Ödenmiş sermaye	13	56.000.000	56.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	135.144	135.144
Hisse senedi ihraç primleri	13	736.316	736.316
Geçmiş yıl zararları	13	(5.812.224)	(6.572.375)
Net dönem karı / (zararı)		3.189.961	760.151
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>84.515.356</b>	<b>100.618.252</b>
<b>Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	2010	(Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş) 2009
<b>ESAS FAALİYET GELİRİ</b>			
Satış gelirleri, net	14	8.525.544	8.629.923
Satışların maliyeti (-)	14	(1.386.956)	(1.409.540)
<b>Brüt kar</b>		<b>7.138.588</b>	<b>7.220.383</b>
Genel yönetim giderleri (-)	15	(1.776.551)	(1.468.038)
Diğer faaliyet gelirleri	16	1.698.235	162.174
Diğer faaliyet giderleri (-)	16	-	(315.699)
<b>Faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>7.060.272</b>	<b>5.598.820</b>
Finansal gelirler	17	9.234.305	11.197.410
Finansal giderler (-)	18	(13.104.616)	(16.036.079)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>3.189.961</b>	<b>760.151</b>
Vergi gelir/(gideri)	19	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>3.189.961</b>	<b>760.151</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>3.189.961</b>	<b>760.151</b>
Hisse başına kar	20	0,06	0,01

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senedi ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynaklar toplamı
<b>1 Ocak 2009</b>		<b>56.000.000</b>	<b>135.144</b>	<b>736.316</b>	<b>2.081.524</b>	<b>(8.653.899)</b>	<b>50.299.085</b>
Transferler	13	-	-	-	(8.653.899)	8.653.899	-
Toplam kapsamlı gelir	13	-	-	-	-	268.742	268.742
<b>31 Aralık 2009</b>		<b>56.000.000</b>	<b>135.144</b>	<b>736.316</b>	<b>(6.572.375)</b>	<b>268.742</b>	<b>50.567.827</b>
Düzeltilmelerin etkisi	2.2.1	-	-	-	-	491.409	491.409
<b>31 Aralık 2009 tarihindeki bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)</b>		<b>56.000.000</b>	<b>135.144</b>	<b>736.316</b>	<b>(6.572.375)</b>	<b>760.151</b>	<b>51.059.236</b>
<b>1 Ocak 2010</b>		<b>56.000.000</b>	<b>135.144</b>	<b>736.316</b>	<b>(6.572.375)</b>	<b>760.151</b>	<b>51.059.236</b>
Transferler	13	-	-	-	760.151	(760.151)	-
Toplam kapsamlı gelir	13	-	-	-	-	3.189.961	3.189.961
<b>31 Aralık 2010</b>		<b>56.000.000</b>	<b>135.144</b>	<b>736.316</b>	<b>(5.812.224)</b>	<b>3.189.961</b>	<b>54.249.197</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	2010	(Yeniden düzenlenmiş (Bağımsız denetimden geçmiş) 2009
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Toplam kapsamlı gelir		<b>3.189.961</b>	<b>760.151</b>
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Kur farkı giderleri, net	17,18	513.245	383.687
Amortisman	8,9	977.714	980.906
Kıdem tazminatı karşılığı	11	11.001	2.634
Maddi duran varlık satış karı		(286)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış (karı)/zararı	16	(1.694.467)	308.141
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü iptali		-	(159.942)
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>2.997.168</b>	<b>2.275.577</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki değişim	7	905.899	(526.081)
Diğer duran/cari varlıklardaki değişim	12	573.635	258.629
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	12	77.279	15.099
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		22.041	27.696
Ödenen kıdem tazminatı	11	(19.637)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkışlar		-	650.000
<b>Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları</b>		<b>4.556.385</b>	<b>2.700.920</b>
Maddi duran varlıklara ilaveler	9	(7.147)	(592)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		1.562	-
Finansal yatırımlara ilaveler	5	(1.213.573)	(333.385)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(1.219.158)</b>	<b>(333.977)</b>
Krediler faiz tahakkuku	6	132.647	-
Kredilerdeki artış	6	17.006.000	-
Ortaklardan sağlanan finansman	7	(9.026.060)	4.205.580
Finansal kiralama borçlarından çıkışlar		(11.072.931)	(6.971.324)
<b>Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit</b>		<b>(2.960.344)</b>	<b>(2.765.744)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>376.883</b>	<b>(398.801)</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		8.122.877	8.521.678
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>8.499.760</b>	<b>8.122.877</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 4 Ekim 2005 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu içinde Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetler ve gayrimenkulleri satın alabilme, kiralayabilme, kiraya verme, rehin, ipotek, irtifak, intifa hakları kurdurabilme veya kaldırabilme yer almaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, ofis binası olarak kiraya verilen binalardan ve fabrikalardan oluşmaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 2 Mart 2007 tarihinden beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in halka açıklık oranı %49,85'tir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi 56.000.000 TL'dir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 8 (31 Aralık 2009: 6)'dir. Şirket'in merkez ofisi Bulgurlu Mah. Çile Hane Yolu Cad. Saadet Sok. No:15 Küçük Çamlıca - Üsküdar İstanbul / Türkiye adresine kayıtlıdır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Mart 2011 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ni yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 5 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın Seri XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır.

##### 2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

##### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

##### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### 2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğini uygulamaya başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK'nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket'in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

##### 2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgilerde aşağıdaki düzenlemeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır:

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. ile Şirket arasında 12 Eylül 2008 tarihli Komili Kağıt Fabrika binasının alımına ilişkin leasing sözleşmesinde yer alan ödeme tablosundaki faizler; libor %3,21 ABD Dolar libor oranı baz kabul edilerek hesaplanmıştır. Sözleşmenin imzalandığı tarihten sonra bu oranlardaki %0,5'e ulaşan her artış veya düşüşte, artış ve düşüşün meydana geldiği tarihi takip eden ilk taksit, ödeme tarihinden başlamak üzere ödeme tablosundaki faizlerde meydana gelen artış veya düşüş dikkate alınarak yeniden hesaplanması konusunda taraflar arasında anlaşma sağlanmıştır. Bu bağlamda, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren libor oranlarındaki değişimden dolayı ödeme planları revize edilmiştir. Şirket, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından 31 Aralık 2009 itibariyle raporlanan finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir. Yeniden düzenlemenin neticesinde 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle raporlanan "Diğer dönen varlıklar" 491.409 TL tutarında artmış ve "Net dönem zararı" 491.409 TL tutarında azalmıştır. 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle raporlanan "Finansal giderler" 491.409 TL azalmış ve "Net dönem karı" aynı tutarında artmıştır.
- Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda "İlişkili taraflara ticari borçlar" içerisinde gösterilen 9.026.060 TL tutarındaki borçlar 31 Aralık 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "İlişkili taraflara diğer borçlar" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Daha önce yayımlanan 31 Aralık 2009 tarihli bilançoda "İlişkili taraflara ticari borçlar" içerisinde gösterilen 36.105 TL tutarındaki personele borçlar 31 Aralık 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Daha önce yayımlanan 1 Ocak - 31 Aralık 2009 tarihli gelir tablosunda " Genel yönetim giderleri" içerisinde gösterilen 262.580 TL tutarındaki emlak vergisi ve tapu harçları giderleri 1 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal bilgiler içerisinde "Satışların maliyeti" kalemi içerisinde gösterilmiştir.
- Yeniden düzenlemenin 2008 yılına etkisi olmadığından 31 Aralık 2008 yılına ait bilanço karşılaştırma amaçlı sunulmamıştır.

#### 2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

##### Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartların ve Yorumların Uygulanması

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartların ve Yorumların Uygulanması

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

##### (a) 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan standart, değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri"
- UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"
- UMS 28 (Değişiklik), "İştiraklerdeki Yatırımlar"
- UMS 31 (Değişiklik), "İş Ortaklıklarındaki Paylar"
- UFRS 1 (Değişiklik), "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması"
- UFRYK 17, "Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması"
- UFRYK 18, "Müşterilerden Transfer Edilen Varlıklar"
- UFRS 2009 İyileştirmeleri

Finansal tablolara önemli etkileri olmamıştır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### (b) 31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş standart, değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 9, “Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme”
- UMS 24 (Değişiklik), “İlişkili Taraf Açıklamaları”
- UMS 32 (Değişiklik) “Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Mali Tabloların Sunumu”
- UFRYK 14 (Değişiklik), “Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi”
- UFRYK 19, “Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması”
- UFRS 2010 İyileştirmeleri

Erken uygulanmamıştır ve finansal tablolar üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı öngörülmektedir.

#### 2.3 MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 2.4 ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Dipnot 4).

##### **Satılmaya hazır finansal varlıklar**

Şirket, yatırım amaçlı finansal varlıklarını “satılmaya hazır” finansal varlıklar olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Şirket yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır (Dipnot 5).

##### **İlişkili taraflar**

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan Yıldız Holding A.Ş. grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip bulunulan şirketler “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır. (Dipnot 21).

##### **Faiz gelir ve gideri**

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Dipnot 17).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 18).

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Yabancı para işlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilmektedir. Yabancı para cinsinden bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir. (Dipnot 22).

##### Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan hizmet almak suretiyle oluşan finansal borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Banka kredileri ve finansal kiralama borçları, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetlerini de içeren gerçeğe uygun değerleri ile kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. Yabancı para cinsi borçlanmalardan kaynaklanan kur farkı gelirleri ilgili dönem gelir tablosuna yansıtılır. Söz konusu borçlanmalara ait kur farklarının müteakip dönemlerde gider oluşturması durumunda bu giderin daha önceki dönem gelir tablolarına yansıtılan kur farkı gelirlerine ulaşmaya kadar olan kısmı gelir tablosuna, varsa aşan kısmı piyasa TL faiz oranları nispetine kadar özellikli varlığın maliyetine kaydedilir; halen aşan kısmı varsa ilgili tutar gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Özellikli varlıkların kullanıma veya satışa hazır hale gelmesini müteakiben tüm borçlanma maliyetleri gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

##### Vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir (Dipnot 19).

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Çalışanlara sağlanan faydalar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar izin karşılığı ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in kanuni bir zorunluluğu olarak Türk İş Kanunu'nun gerektirdiği şekilde hesaplanmakta ve Şirket çalışanlarının en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılması, ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda hak kazanılan kıdem tazminatının bugünkü tahmini değerini yansıtmaktadır (Dipnot 11).

##### Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir (Dipnot 9). Amortisman, maddi varlıkların düzeltilmiş değerleri üzerinden faydalı ömürleri kullanılarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Demirbaşlar

5 yıl

Maddi varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir.

##### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan oluşmakta ve 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir (Dipnot 9).

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi kullanılır. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanıldığında gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile değerlemektedir (Dipnot 8).

Şirket, her bir bilanço tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer düşüklüğüne dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Gösterge olması halinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerleri üzerinden faydalı ömürleri kullanılarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller - binalar

50 yıl

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

##### Gelirlerin kaydedilmesi

Gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

##### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

##### *Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda satış geliri oluşmuş sayılır.

##### *Faiz*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

##### **Finansal kiralamalar**

Şirket, finansal kiralama yoluyla elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet bedeli üzerinden kaydetmektedir. Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmakta ve bu varlıklar faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borçlar bilançoda “Finansal borçlar” kaleminde gösterilmektedir. Finansal kiralama ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablolarına yansıtılmaktadır (Dipnot 6).

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir. Şirket'in şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (Dipnot 10).

##### Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur (Dipnot 20).

##### Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatları içermektedir (Dipnot 4).

##### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 24).

#### 2.5 ÖNEMLİ MUHASEBE DEĞERLENDİRME, TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Çakmaklı Arsa, Altunizade BTM Binası, Mecidiyeköy İş Merkezi ve Fecir İş Merkezi isimli gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemini; Antalya BTM Binası, Rozi Kağıt Fabrikası, Duran Doğan Fabrikası gerçeğe uygun değer hesaplamasında ise maliyet yöntemini kullanmıştır (Dipnot 8).

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket tek bir alanda, gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyette bulunmaktadır. Bu yüzden bölümlere göre raporlama yapılmamaktadır.

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	2010	2009
Kasa	1.466	616
Bankalardaki mevduat	8.498.294	8.122.261
- Vadesiz mevduat	351.033	135.384
- Vadeli mevduat (*)	8.063.261	7.986.877
- Ters repo (**)	84.000	-
	<b>8.499.760</b>	<b>8.122.877</b>

Nakit akım tablosunda kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle tutarı 8.499.760 TL'dir (31 Aralık 2009: 8.122.877 TL).

(\*) Vadeli mevduatın vadesi 1 aydan kısa olup getirisi kar payı üzerindedir.

(\*\*) Ters repo tutarının tamamı Takasbank ile yapılmış bir günlük vadeli ters repo işlemidir.

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
<b>Satılmaya hazır finansal varlıklar</b>		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	3.600.000	2.500.000
Sermaye taahhütleri hesabı (**)	-	(113.573)
	<b>3.600.000</b>	<b>2.386.427</b>

Satılmaya hazır finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ile gösterilmekte olup maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değer arasında fark bulunmamaktadır.

(\*) Şirket, 20 Mart 2007 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olan, 1.000.000 TL sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye % 10 oranında iştirak etmiştir.

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. 07 Temmuz 2008 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile şirket sermayesinin 1.000.000 TL'den 25.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Şirket payına isabet eden kısım nakden karşılanmıştır.

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. 09 Mart 2010 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile şirket sermayesinin 25.000.000 TL'den 36.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Şirket payına isabet eden kısım nakden karşılanmıştır.

(\*\*) 31 Aralık 2009 itibariyle taahhüdü bulunan 113.573 TL 2010 yılında ödenmiştir.

# SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	2010	2009
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	132.647	-
Uzun vadeli banka kredileri	17.006.000	-
	<b>17.138.647</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2010	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,90	ABD Doları	85.800	132.647
Uzun vadeli banka kredileri	3,90	ABD Doları	11.000.000	17.006.000
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>17.138.647</b>

31 Aralık 2010 itibariyle uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
2012	17.006.000	-
	<b>17.006.000</b>	<b>-</b>

Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları:

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı
ABD doları	-	-	-	7,50	712.048	1.072.131
ABD doları	8,00	2.783.377	4.303.101	8,00	6.154.973	9.267.542
		<b>2.783.377</b>	<b>4.303.101</b>		<b>6.867.021</b>	<b>10.339.673</b>

Uzun vadeli finansal kiralama borçları:

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Orijinal Yabancı Para	TL Karşılığı
ABD doları	7,50	4.620.752	7.143.683	7,50	4.620.752	6.957.467
ABD doları	8,00	914.409	1.413.676	8,00	15.314.770	23.059.448
		<b>5.535.161</b>	<b>8.557.359</b>		<b>19.935.522</b>	<b>30.016.915</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade dağılımı aşağıda belirtilmiştir:

	2010	2009
2010	-	13.593.296
2011	5.214.428	12.571.387
2012	8.238.836	15.462.151
2013	605.675	5.548.605
2014	52.281	50.918
Eksi: Gerçekleşmemiş faiz gideri	(1.250.760)	(6.869.769)
	<b>12.860.460</b>	<b>40.356.588</b>

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR, DİĞER BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

	2010	2009
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	9.609	916.270
Diğer ticari alacaklar	762	-
	<b>10.371</b>	<b>916.270</b>

Ticari alacaklar içerisinde şüpheli alacak tutarı bulunmamaktadır.

##### Kısa vadeli ticari borçlar

	2010	2009
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	70.193	51.286
Diğer ticari borçlar	11.542	8.408
	<b>81.735</b>	<b>59.694</b>

	2010	2009
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 21)	-	9.026.060
	<b>-</b>	<b>9.026.060</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme tablosu aşağıda gösterilmektedir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Altunizade Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	9 Aralık 2010	9.310.000	6.203.022
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Antalya	Maliyet Yaklaşımı	17 Aralık 2010	5.205.000	4.428.874
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Emsal Karşılaştırma	14 Aralık 2010	14.320.487	13.536.917
Rozi Kağıt Fab. - Gebze	Maliyet Yaklaşımı	14 Aralık 2010	38.860.000	27.716.075
Duran Doğan Fab. - Arnavutköy	Maliyet Yaklaşımı	8 Aralık 2010	18.595.000	18.531.000
			<b>91.470.487</b>	<b>74.978.512</b>

31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme tablosu aşağıda gösterilmektedir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri
Çakmaklı Arsa - Esenyurt(*)	Emsal Karşılaştırma	28 Aralık 2009	20.880.000	15.241.975
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Altunizade Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2009	9.050.000	6.203.022
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Antalya	Maliyet Yaklaşımı	30 Aralık 2009	4.910.000	4.562.624
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet Yaklaşımı	28 Aralık 2009	4.910.000	4.428.874
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Emsal Karşılaştırma	28 Aralık 2009	14.305.039	13.536.917
Rozi Kağıt Fab.- Gebze	Maliyet Yaklaşımı	28 Aralık 2009	36.465.000	27.716.075
Duran Doğan Fab. - Arnavutköy	Maliyet Yaklaşımı	29 Aralık 2009	19.075.000	18.531.000
			<b>109.595.039</b>	<b>90.220.487</b>

(\*) Şirket, 21 Eylül 2010 tarihinde Çakmaklı köyü, 140 Ada, 14 Parsel üzerine kayıtlı 57.197,52 metrekare büyüklüğündeki arsanın tüm finansal kiralama haklarını KDV hariç 16.936.441 TL bedelle Ertur Müh. İnş. Tur. San. Tic. A.Ş.'ye devretmiştir. Şirket bu devir sonucunda 1.694.467 TL satış karı elde etmiştir (Not 16).

#### *Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.(BTM) Binası - Altunizade*

Altunizade BTM Binası İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, 2. Bölge, Altunizade mahallesi, Kuşbakışı Sokak, 201 pafta, 2 ada, 6 parsel üzerinde kayıtlıdır. Parsel 1.586,40 metrekare alana sahiptir. Gayrimenkulün toplam kullanım alanı 3.454 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 22 Mart 2006 tarihli ve 6.203.022 TL bedelli sözleşmeyle FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yöntemiyle kiralanmıştır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi 28 Nisan 2012 tarihinde bitecek ve taşınmazın mülkiyeti Şirket'e geçecektir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 9 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Altunizade BTM Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 9.310.000 TL olarak belirlenmiştir.

26 Mart 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 858.692 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Mecidiyeköy İş Merkezi

Mecidiyeköy İş Merkezi İstanbul ili, Şişli ilçesi, 2. Bölge, Mecidiyeköy mahallesi, 311 pafta, 2013 ada, 85 parsel üzerinde kayıtlıdır. Parsel 1.670,49 metrekare alana sahiptir. Parsel üzerindeki iş merkezi 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 14 Aralık 2006 tarihli ve 4.562.624 TL bedelli sözleşmeyle FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.’den finansal kiralama yöntemiyle kiralanmıştır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi 18 Aralık 2010 tarihinde bitecek ve taşınmazın mülkiyeti Şirket’e geçecektir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.’nin 10 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy İş Merkezi’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 5.180.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket bu taşınmazının 13 ve 14. katlarını Öncü İletişim Paz. Yap. ve Tic. A.Ş.’ye, 15. katını İki Nokta Bilişim A.Ş.’ye ve 16. katını Yıldız Holding A.Ş.’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 382.681 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.(BTM) Binası - Antalya

Antalya BTM Binası Antalya ili, Merkez ilçesi, 3. Bölge, Koyunlar köyü, 25029 pafta, 13 parsel üzerinde kayıtlıdır. Parsel 4.230 metrekare alana sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 28 Mart 2007 tarihli ve 4.428.874 TL bedelli sözleşmeyle FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.’den finansal kiralama yöntemiyle kiralanmıştır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi 30 Mart 2014 tarihinde bitecek ve taşınmazın mülkiyeti Şirket’e geçecektir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.’nin 17 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Antalya BTM Binası’nın maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 5.205.000 TL olarak belirlenmiştir.

26 Mart 2007 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 384.744 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Fecir İş Merkezi - Arnavutköy

Fecir İş Merkezi İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Yassıören-Hadımköy-Büyükçekmece Yolu, F21D13b4D pafta 113 ada 8 parsel üzerinde kayıtlıdır. Parsel 19.836 metrekare alana sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 21 Şubat 2008 tarihli ve 13.536.917 TL bedelli sözleşmeyle FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yöntemiyle kiralanmıştır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi 10 Şubat 2012 tarihinde bitecek ve taşınmazın mülkiyeti Şirket'e geçecektir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 14 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Fecir İş Merkezi'nin maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 14.320.487 TL olarak belirlenmiştir.

3 Mart 2008 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını Özgür Beynelminel Nakliyat A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 1.446.580 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### Rozi Kağıt Fabrikası - Gebze

Rozi Kâğıt Fabrikası Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Balçık Köyü, G22b14c4b pafta, 117 ada, 15 parsel üzerinde kayıtlıdır. Parsel 69.907,48 metrekare alana sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 16 Eylül 2008 tarihli ve 27.716.075 TL bedelli sözleşmeyle FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yöntemiyle kiralanmıştır. Söz konusu finansal kiralama sözleşmesi 17 Eylül 2013 tarihinde bitecek ve taşınmazın mülkiyeti Şirket'e geçecektir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 14 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Rozi Kâğıt Fabrikası'nın maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 38.860.000 TL olarak belirlenmiştir.

12 Aralık 2008 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 3.699.440 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### Duran Doğan Fabrikası - Arnavutköy

Duran Doğan Fabrikası 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 sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul 2 Aralık 2008 tarihinde 18.531.000 TL bedelle peşin satın alınmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınan Elit Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.'nin 8 Aralık 2010 tarihli raporuna göre Duran Doğan Fabrikası'nın maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun bedeli, 18.595.000 TL olarak belirlenmiştir.

2 Aralık 2008 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karara istinaden Şirket bu taşınmazını Duran Doğan Basım ve Ambalaj San. A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulden 2010 yılında 1.705.359 TL kira geliri elde etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıda gösterilmektedir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
<b>Maliyet</b>				
Çakmaklı Arsa - Esenyurt	15.241.975	-	(15.241.975)	-
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	6.203.022	-	-	6.203.022
Mecidiyeköy İş Merkezi	4.562.624	-	-	4.562.624
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	4.428.874	-	-	4.428.874
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	13.536.917	-	-	13.536.917
Rozi Kağıt Fab. - Gebze	27.716.075	-	-	27.716.075
Duran Doğan Fab. - Arnavutköy	18.531.000	-	-	18.531.000
	<b>90.220.487</b>	-	<b>(15.241.975)</b>	<b>74.978.512</b>
<b>Değer düşüklüğü</b>	-	-	-	-
<b>Birikmiş amortisman</b>	<b>(1.699.408)</b>	<b>(968.346)</b>	-	<b>(2.667.754)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>88.521.079</b>			<b>72.310.758</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Duran Doğan Fabrikası nakden 18.531.000 TL bedelle alınmış olup birikmiş amortisman tutarı 572.115 TL'dir (31 Aralık 2009: 297.500 TL). Diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal kiralama yoluyla 71.689.487 TL bedelle alınmış olup birikmiş amortisman tutarı 2.095.639 TL'dir (31 Aralık 2009: 1.401.908 TL).

	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
<b>Maliyet</b>				
Çakmaklı Arsa - Esenyurt	15.241.975	-	-	15.241.975
Bizim Top. Sat. M.(BTM) - Altunizade	6.203.022	-	-	6.203.022
Mecidiyeköy İş Merkezi	4.562.624	-	-	4.562.624
Bizim Top. Sat. M.(BTM) - Antalya	4.428.874	-	-	4.428.874
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	13.536.917	-	-	13.536.917
Rozi Kağıt Fab. - Gebze	27.716.075	-	-	27.716.075
Duran Doğan Fabrikası - Arnavutköy	18.531.000	-	-	18.531.000
Bağdat Caddesi İş Merkezi	8.494.126	-	(8.494.126)	-
Zitaş Blokları - İçerenköy	607.984	-	(607.984)	-
	<b>99.322.597</b>	-	<b>(9.102.110)</b>	<b>90.220.487</b>
<b>Değer düşüklüğü</b>	<b>(159.942)</b>	-	<b>159.942</b>	-
<b>Birikmiş amortisman</b>	<b>(766.578)</b>	<b>(972.752)</b>	<b>39.922</b>	<b>(1.699.408)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>98.396.077</b>	<b>(972.752)</b>	<b>(8.902.246)</b>	<b>88.521.079</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	38.058	7.147	(2.360)	42.845
Özel maliyetler	1.220	-	-	1.220
	<b>39.278</b>	<b>7.147</b>	<b>(2.360)</b>	<b>44.065</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(22.025)	(8.719)	1.084	(29.660)
Özel maliyetler	(427)	(244)	-	(671)
	<b>(22.452)</b>	<b>(8.963)</b>	<b>1.084</b>	<b>(30.331)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>16.826</b>			<b>13.734</b>
	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	37.466	592	-	38.058
Özel maliyetler	1.220	-	-	1.220
	<b>38.686</b>	<b>592</b>	<b>-</b>	<b>39.278</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(14.522)	(7.503)	-	(22.025)
Özel maliyetler	(183)	(244)	-	(427)
	<b>(14.705)</b>	<b>(7.747)</b>	<b>-</b>	<b>(22.452)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>23.981</b>			<b>16.826</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
<b>Maliyet</b>				
Haklar	2.029	-	-	2.029
	<b>2.029</b>	-	-	<b>2.029</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(711)	(405)	-	(1.116)
	<b>(711)</b>	<b>(405)</b>	-	<b>(1.116)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.318</b>			<b>913</b>
	1 Ocak 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
<b>Maliyet</b>				
Haklar	2.029	-	-	2.029
	<b>2.029</b>	-	-	<b>2.029</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>				
Haklar	(304)	(407)	-	(711)
	<b>(304)</b>	<b>(407)</b>	-	<b>(711)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.725</b>			<b>1.318</b>

#### DİPNOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle Şirket'in koşullu varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	2010	2009
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	14.462	23.098
	<b>14.462</b>	<b>23.098</b>

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan, askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 2.427,04 TL (31 Aralık 2009: 2.365,16 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

UFRS, İşletme'nin kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	2010	2009
İskonto oranı (%)	4,66	5,92
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	100	100

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL (1 Ocak 2010: 2.427,04 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 Ocak	23.098	20.464
Aktüeryal zararlar	1.082	1.423
Faiz maliyeti	3.440	1.211
Ödenen tazminat	(19.637)	-
Cari dönemde ayrılan karşılık tutarı	6.479	-
<b>31 Aralık</b>	<b>14.462</b>	<b>23.098</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2010	2009
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Peşin ödenen vergi ve fonlar	55.118	59.694
Gelecek aylara ait giderler	23.204	13.559
Personelden alacaklar	1.498	-
Faiz geliri tahakkuku	-	491.409
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacağı	-	84.943
Vergi dairesinden alacaklar	-	2.888
Diğer	-	962
	<b>79.820</b>	<b>653.455</b>

	2010	2009
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	105.783	38.182
Personele borçlar	31.178	36.105
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	12.091	8.440
Diğer	21.803	10.849
	<b>170.855</b>	<b>93.576</b>

#### DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	Hisse %	2010	Hisse %	2009
Murat Ülker	12,50	7.000.000	12,50	7.000.000
Ahsen Özokur	12,50	7.000.000	12,50	7.000.000
Ülker Bisküvi San. A.Ş.	10,72	6.000.000	10,72	6.000.000
Yıldız Holding A.Ş.	7,29	4.081.842	7,29	4.081.842
Ülker Çikolata San. A.Ş.	7,14	4.000.000	7,14	4.000.000
Mahmut Mahir Kuşçulu	-	4	-	4
İsmail Bacacı	-	4	-	4
Halka açık kısım	49,85	27.918.150	49,85	27.918.150
<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>56.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>56.000.000</b>

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı hisse senedi adeti 40.000.000, B Grubu hamiline yazılı hisse senedi adeti ise 5.560.000.000 adettir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

SPK'nın 28 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2010 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:40 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2010 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu vardır.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

#### Kar yedekleri, geçmiş yıllar karları:

	2010	2009
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		
- Yasal yedekler	135.144	135.144
Geçmiş yıllar zararları	(5.812.224)	(6.572.375)
	<b>(5.677.080)</b>	<b>(6.437.231)</b>

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucunda elde edilen nakit girişlerini ifade etmektedir.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 14 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	2010	2009
<b>Kira gelirleri</b>		
Rozi Kağıt Fab. - Gebze	3.699.940	3.732.060
Duran Doğan Fab. - Arnavutköy	1.705.359	1.720.336
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	1.446.580	1.370.941
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	858.692	798.000
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	384.744	351.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	382.861	391.212
Bağdat Caddesi İş Merkezi	-	165.398
Zitaş İş Merkezi	-	3.990
Diğer gelirler	47.368	96.986
	<b>8.525.544</b>	<b>8.629.923</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Amortisman giderleri	968.346	972.752
Emlak vergisi ve tapu harç giderleri	283.272	262.580
Sigorta giderleri	122.088	139.408
Danışmanlık ve değerlendirme giderleri	13.250	34.800
	<b>1.386.956</b>	<b>1.409.540</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>7.138.588</b>	<b>7.220.383</b>

#### DİPNOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2010	2009
Personel giderleri	1.180.831	985.270
Müşavirlik giderleri	188.224	79.300
Holdingle hizmet giderleri	164.964	125.700
Kira giderleri	65.585	92.155
Dışarıdan sağlanan hizmet giderleri	54.466	29.750
Diğer vergi, resim, harç giderleri	35.085	67.768
Amortisman ve itfa payları	9.368	8.154
Diğer	78.028	79.941
	<b>1.776.551</b>	<b>1.468.038</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 16 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2010	2009
<b>DİĞER faaliyet gelirleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	1.694.467	-
Dİğer gelirler	3.768	2.232
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer dūşüklüğü iptali	-	159.942
	<b>1.698.235</b>	<b>162.174</b>
<b>Dİğer faaliyet giderleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	308.141
Dİğer	-	7.558
	-	<b>315.699</b>

#### DİPNOT 17 - FİNANSAL GELİRLER

	2010	2009
<b>Finansal Gelirler</b>		
Kur farkı gelirleri	8.869.362	10.805.127
Vadeli mevduat faiz gelirleri	364.943	392.283
	<b>9.234.305</b>	<b>11.197.410</b>

#### DİPNOT 18 - FİNANSAL GİDERLER

	2010	2009
<b>Finansal Giderler</b>		
Kur farkı giderleri	(9.382.607)	(11.188.814)
Finansal kiralama faiz giderleri	(2.843.666)	(4.041.408)
İlişkili taraf faiz gideri (*) (Not 21)	(745.696)	(805.857)
Kredi faiz giderleri	(132.647)	-
	<b>(13.104.616)</b>	<b>(16.036.079)</b>

(\*) Yıldız Holding'den alınan borca ilişkin ödenen faiz gideridir.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 19 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

#### DİPNOT 20 - HİSSE BAŞINA KAR

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara ait net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	2010	2009
Hissedarlara ait net kar	3.189.961	760.151
İhraç edilmiş hisselerin ağırlıklı ortalaması	56.000.000	56.000.000
<b>Hisse başına kar (*)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>

(\*) Tam TL tutarı ile gösterilmiştir.

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflardan alacaklar

Öncü İletişim Paz. Yap. ve Tic. A.Ş.	9.609	-
Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	-	916.270
	<b>9.609</b>	<b>916.270</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2010	2009
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	41.183	970
Yıldız Holding A.Ş.	20.107	-
Bizim Menkul Değerler A.Ş. (*)	-	5.252
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	8.903	44.384
Medyasoft Bilgi Sistemleri San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	498
Datateknik Bil. Sis. Tic. San. A.Ş.	111	182
	<b>70.304</b>	<b>51.286</b>

(\*) Bizim Menkul Değerler A.Ş. 20 Eylül 2010 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.

#### İlişkili taraflara diğer borçlar

Yıldız Holding A.Ş. (*)	-	9.026.060
	<b>-</b>	<b>9.026.060</b>

(\*) Yıldız Holding'den alınan borca ilişkin tutardır.

#### İlişkili taraflara finansal kiralama borçları, net

FFK Finansal Kiralama A.Ş.		
- Kısa vadeli finansal kiralama borçları	4.303.101	10.339.674
- Uzun vadeli finansal kiralama borçları	8.557.359	30.016.915
	<b>12.860.460</b>	<b>40.356.589</b>

b) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alınan kira gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
<b>Kira gelirleri</b>		
Komili Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	3.699.940	3.732.060
Duran Doğan Basım ve Ambalaj San. A.Ş.	1.705.359	1.720.336
Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	1.243.436	1.149.000
Öncü İletişim Paz. Yap. ve Tic. A.Ş.	225.429	236.587
Yıldız Holding A.Ş.	43.282	45.425
	<b>6.917.446</b>	<b>6.883.408</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- c) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ödenen faiz giderleri ve diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
<b>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</b>		
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	(2.843.666)	(4.041.408)
Yıldız Holding A.Ş.	(745.696)	(805.857)
	<b>(3.589.362)</b>	<b>(4.847.265)</b>

#### İlişkili taraflara diğer giderler

Yıldız Holding A.Ş.	243.757	258.207
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.	110.676	82.690
Öncü İletişim Paz. Yap. ve Tic. A.Ş.	85.979	-
Bizim Menkul Değerler A.Ş.(*)	37.000	60.000
	<b>477.412</b>	<b>400.897</b>

- (\*) Yıldız Holding, 20 Eylül 2010 tarihinde Bizim Menkul Değerler A.Ş' ye ait hisselerini Boydak Holding A.Ş.'ye devretmiştir.

- d) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	2010	2009
Ücret ödemeleri	638.270	569.004
	<b>638.270</b>	<b>569.004</b>

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket muhtemel gayrimenkul projelerinde kullanmak amacıyla likit bir portföy yönetimi anlayışını benimsemekte ve kısa vadeli araçlar kullanmaktadır. Yönetim Kurulu ekonomik gelişmeleri ve beklentileri de dikkate alarak Şirket'in finansal varlıklarına ilişkin portföy yönetim stratejisini ve karşılaştırma ölçütünü belirlemektedir.

##### *i. Kredi riski açıklamaları*

Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak ters repolar, menkul kıymetler ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in bankalardaki mevduatı ve ters repolar 3 aydan kısa vadeli olarak tutulmaktadır. Şirket'in aktiflerinde karşı taraf kredi riskini oluşturan tutarlar Türkiye'de kurulu ve faaliyet gösteren kredibilitesi yüksek kurumlarda tutulmaktadır.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2010	<u>Bankalardaki Mevduat</u>	<u>Ticari Alacaklar</u>	
	Diğer Taraf (Dipnot 4)	Diğer Taraf (Dipnot 7)	İlişkili Taraf (Dipnot 21)
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>8.498.294</b>	<b>762</b>	<b>9.602</b>
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.498.294	762	9.602
31 Aralık 2009	<u>Bankalardaki Mevduat</u>	<u>Ticari Alacaklar</u>	
	Diğer Taraf (Dipnot 4)	Diğer Taraf (Dipnot 7)	İlişkili Taraf (Dipnot 21)
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>8.122.261</b>	<b>-</b>	<b>916.270</b>
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.122.261	-	916.270

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

#### ii. Likidite riski açıklamaları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır. Şirket mevcut borç gereksinimlerinin finansmanını öncelikle hissedarlarından sağlamaktadır.

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in yükümlülükleri üzerinden ödenecek faizlerinin de dahil edildiği yükümlülüklerinin, sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010					
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal borçlar	29.999.107	32.112.071	1.302.216	4.575.446	26.234.409	-
Ticari borçlar	81.735	81.735	81.735	-	-	-
Diğer borçlar	170.855	170.855	170.855	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14.462	14.462	-	-	-	14.462
	<b>30.266.159</b>	<b>32.379.123</b>	<b>1.554.806</b>	<b>4.575.446</b>	<b>26.234.409</b>	<b>14.462</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009					
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal borçlar	40.356.588	47.226.358	3.418.018	10.175.279	33.633.061	-
Ticari borçlar	59.694	59.694	59.694	-	-	-
Diğer borçlar	9.119.636	9.119.636	93.576	9.026.060	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	23.098	23.098	-	-	-	23.098
	<b>49.559.016</b>	<b>56.428.786</b>	<b>3.571.288</b>	<b>19.201.339</b>	<b>33.633.061</b>	<b>23.098</b>

#### iii. Piyasa riski açıklamaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

#### Döviz pozisyonu riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere açık net yükümlülüğü 4.838.107 TL'dir (31 Aralık 2009: 32.367.446 TL).

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,5460 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 2,0491'dir (31 Aralık 2009: ABD doları: 1,5057 TL, Avro: 2,1603 TL)

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.063.536	5.215.564	134	7.989.142	5.305.500	301
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>8.063.536</b>	<b>5.215.564</b>	<b>134</b>	<b>7.989.142</b>	<b>5.305.500</b>	<b>301</b>
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	(4.344.284)	(2.810.016)	-	(10.339.673)	(6.868.309)	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	(8.557.359)	(5.535.161)	-	(30.016.915)	(19.935.522)	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(12.901.643)</b>	<b>(8.345.177)</b>	<b>-</b>	<b>(40.356.588)</b>	<b>(26.803.831)</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(4.838.107)</b>	<b>(3.129.613)</b>	<b>134</b>	<b>(32.367.446)</b>	<b>(21.498.331)</b>	<b>301</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket’in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın ve Avro’nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2010	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(483.838)	483.838	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(483.838)</b>	<b>483.838</b>	-	-
<b>Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde</b>				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	27	(27)	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6. Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>27</b>	<b>(27)</b>	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(483.811)</b>	<b>483.811</b>	-	-

31 Aralık 2009	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın değer kazanması	Yabancı Paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları’nın TL karşısında %10 değişmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.236.906)	3.236.906	-	-
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(3.236.906)</b>	<b>3.236.906</b>	-	-
<b>Avro’nun TL karşısında %10 değişmesi halinde</b>				
4. Avro net varlık/yükümlülüğü	65	(65)	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6. Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>65</b>	<b>(65)</b>	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.236.841)</b>	<b>3.236.841</b>	-	-

#### Faiz pozisyonu riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket’in bilançosunda diğer finansal yükümlülük olarak sınıfladığı finansal kiralama borçlarının tamamı sabit faizlidir.

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 34.012 TL yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	2010	2009
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar		
Vadeli mevduat (Kar payı)	8.063.262	7.986.877
Diğer ticari borçlar		
İlişkili tarafa diğer borçlar (Yıldız Holding A.Ş.)	-	9.026.060
Finansal yükümlülükler		
Finansal kiralama borçları	-	23.007.546
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler		
Finansal kiralama borçları	29.999.107	17.349.042

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 itibariyle finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
Vadeli mevduat	ABD Doları	Kar payı	ABD Doları	Kar payı
İlişkili tarafa diğer borçlar	-	-	TL	%9,00
Finansal kiralama borçları	ABD Doları	%7,72	ABD Doları	%7,90
Krediler	ABD Doları	%3,90	-	-

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010				Toplam
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	8.147.262	-	-	352.498	8.499.760
Ticari alacaklar	-	-	-	762	762
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	9.609	9.609
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	79.820	79.820
Finansal yatırımlar	-	-	-	3.600.000	3.600.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	72.310.758	72.310.758
Maddi duran varlıklar	-	-	-	13.734	13.734
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	913	913
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>8.147.262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.368.094</b>	<b>84.515.356</b>
Krediler	-	(17.138.647)	-	-	(17.138.647)
Finansal kiralama borçları	(2.762.780)	(1.540.321)	(8.557.359)	-	(12.860.460)
Ticari borçlar	(11.542)	-	-	-	(11.542)
İlişkili taraflara borçlar	(70.193)	-	-	-	(70.193)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(14.462)	(14.462)
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(170.855)	(170.855)
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>(2.844.515)</b>	<b>(18.678.968)</b>	<b>(8.557.359)</b>	<b>(185.317)</b>	<b>(30.266.159)</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>5.302.747</b>	<b>(18.678.968)</b>	<b>(8.557.359)</b>	<b>76.182.777</b>	<b>54.249.197</b>

  

	31 Aralık 2009				Toplam
	3 aya kadar	3 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	7.986.877	-	-	136.000	8.122.877
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	916.270	916.270
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	653.455	653.455
Finansal yatırımlar	-	-	-	2.386.427	2.386.427
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	88.521.079	88.521.079
Maddi duran varlıklar	-	-	-	16.826	16.826
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.318	1.318
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>7.986.877</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92.631.375</b>	<b>100.618.252</b>
Finansal kiralama borçları	(2.514.192)	(7.825.481)	(30.016.915)	-	(40.356.588)
Ticari borçlar	-	-	-	(8.408)	(8.408)
İlişkili taraflara borçlar	-	(9.026.060)	-	(51.286)	(9.077.346)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	(23.098)	(23.098)
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(93.576)	(93.576)
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>(2.514.192)</b>	<b>(16.851.541)</b>	<b>(30.016.915)</b>	<b>(176.368)</b>	<b>(49.559.016)</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>5.472.685</b>	<b>(16.851.541)</b>	<b>(30.016.915)</b>	<b>92.455.007</b>	<b>51.059.236</b>

## SAĞLAM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### iv. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
Toplam yükümlülükler	30.267.792	49.559.016
Hazır değerler	8.499.760	8.122.877
Net yükümlülük	21.768.032	41.436.139
Özkaynaklar	54.249.197	51.059.236
Yatırılan sermaye	56.000.000	56.000.000
<b>Net yükümlülük/ özkaynak oranı</b>	<b>%40</b>	<b>%81</b>

#### DİPNOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR

##### *Finansal varlıklar:*

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda maliyet bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri kullanılmıştır (Dipnot 8).

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

##### *Finansal yükümlülükler:*

Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve sabit faizli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

#### DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in portföyünde yer alan İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Hadımköy mahallesi, Sırt Yolu Mevkii'nde 374 Ada 3 Parsel üzerinde kayıtlı olan Duran Doğan Fabrikasını, 14 Ocak 2011 tarihinde KDV hariç 12.711.864 USD bedelle ilişkili tarafı olduğu Duran Doğan Basım ve Ambalaj Sanayi A.Ş.'ye peşin olarak satmıştır. İlgili gayrimenkulün Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 8 Aralık 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirlediği değer KDV hariç 12.513.000 USD'dir.