

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30 Eylül 2008

(YTL)

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (1)	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (2)	Portföy Değeri (3)	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri
Arsalar ve Araçlar								332.494.921	33,6%	
Ümraniye-Çakmak (4)	İstanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094,36 m ² , hisseye düşen alan 84.492,15 m ²	19.02.07	21.113.608	-	-	26.12.07	36.409.544	36.409.544	3,7%	
Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085,36 m ² , hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.225,06 m ² , hisseye düşen alan 46.972,91 m ²	19.02.07	6.511.332	-	-	25.12.07	144.854.509	144.854.509	14,6%	
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	32.062.285	07.09.07	27.675.200	17.12.07	28.760.206	28.760.206	2,9%	
Ankara-Çankaya-Dikmen (8)	Ankara Çankaya Dikmen'de 1 arsa ve 1 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın toplam alanı 10.000 m ² , hisseli 1 arsanın toplam alanı 20.700 m ² , hisseye düşen alan 16.905 m ²	14.12.07	20.637.549	26.12.07	11.200.000	26.12.07	11.200.000	11.200.000	1,1%	
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	6.367.546	06.12.07	9.828.000	06.12.07	9.828.000	9.828.000	1,0%	
Muğla-Marmaris-İçmeler	Muğla Marmaris İçmeler'de 39.307 m ² 'lik arsa	27.06.08	20.381.704	16.06.08	66.821.900	16.06.08	66.821.900	66.821.900	6,8%	
İstanbul-Şişli-Bomonti 994-14 (10)	İstanbul Şişli Bomonti'de 26.380 m ² arsa	19.08.08	14.082.624	20.08.08	75.000.000	20.08.08	75.000.000	14.082.624	1,4%	
İstanbul-Şişli-Bomonti 1157-1	İstanbul Şişli Bomonti'de 5.147 m ² arsa	01.09.08	20.677.263	04.09.08	20.538.138	04.09.08	20.538.138	20.538.138	2,1%	
Gayrimenkul Projeleri								491.877.992	49,7%	
Avangarden Projesi	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da, 135 ünitelik konut projesi	19.02.07	31.192.421	-	-	28.12.07	33.632.522	31.192.421	3,2%	38.971.346
Rumeli Konakları Projesi	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy'de, 108 ünitelik konut projesi	02.02.07	61.315.738	-	-	28.12.07	59.776.747	61.315.738	6,2%	22.767.950
Lagün Projesi (6)	İstanbul Kartal Samandıra'da, 515 ünitelik konut projesi	17.01.07	86.557.486	-	-	25.12.07	52.647.124	86.557.486	8,8%	49.228.000
Ottomanors Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.109 ünitelik konut projesi	23.07.07	125.751.909	23.07.07	61.042.636	31.12.07	96.030.647	125.751.909	12,7%	61.535.000
Bosphorus City Projesi	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.756 ünitelik konut projesi	19.02.07	20.583.438	-	-	25.12.07	169.803.880	183.014.881	18,5%	
Aquacity 2010 Projesi (5)	İstanbul Ümraniye Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	4.045.558	09.07.07	55.000.000	30.12.07	56.208.930	4.045.558	0,4%	
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								824.372.913	83,4%	
İştirakler										
İştirakler		Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat		Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	6.225.000				3.705.516	0,4%	
İştirakler Toplamı								3.705.516	0,4%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları										
Para ve Sermaye Piyasası Araçları		Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (9)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Katılım Hesapları								91.051.942	9,2%	
Katılım Hesabı		USD	16.03.07	39.752.950	32.301.089	-	-	1.2307	39.752.950	4,0%
Katılım Hesabı		YTL	29.06.07	51.298.992	51.298.992	-	-	1.0000	51.298.992	5,2%
Döviz Tevdiat Hesapları								18.401.359	1,9%	
EURO		EUR	10.03.08	2.384.254	1.327.166	-	-	1.7965	2.384.254	0,2%
Amerikan Doları		USD	23.01.08	16.016.449	13.014.097	-	-	1.2307	16.016.449	1,6%
İngiliz Sterlini		GBP	05.09.08	656	290	-	-	2.2615	656	0,0%
Tahviller								51.335.935	5,2%	
Devlet Tahvili TRB180209T17		YTL	05.09.08	3.338.613	3.600.000	19,13%	18.02.09	93.371	3.361.356	0,3%
Devlet Tahvili TRT040209T13		YTL	08.11.07	11.423.253	14.938.996	19,08%	04.02.09	93.985	14.040.415	1,4%
Devlet Tahvili TRT140410T16		YTL	05.09.08	11.150.802	14.700.000	19,42%	14.04.10	76.053	11.179.791	1,1%
Devlet Tahvili TRT071009T51		YTL	27.03.08	10.685.440	13.800.000	19,22%	07.10.09	83.526	11.526.588	1,2%
Devlet Tahvili TRT130110T10		YTL	16.04.08	592.552	800.000	19,44%	13.01.10	79.486	635.888	0,1%
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)		USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	105.919	10.591.896	1,1%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								160.789.236	16,3%	
Toplam Portföy Değeri								988.867.665	100,0%	
Hazır Değerler								2.241.382		
Alacaklar								31.763.713		
Diğer Aktifler								157.267.397		
Borçlar (-)								226.542.310		
Net Aktif Değeri								953.597.847		
Pay Sayısı (Adet)								136.974.510		
Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)								6,96		
Diğer Bilgiler										
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:			Yoktur							
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:			Ankara-Polatlı-Yenidoğan arsası finansal kiralama yöntemiyle alınmıştır. Arsa bedeli ve finansman maliyeti USD üzerinden 48 aylık kira taksitleri halinde ödenmektedir.							
Rahin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar :			Yoktur							
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :			Şişli arsaları portföy tablosuna eklenmiştir.							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :			Yoktur.							
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								824.372.913		
B) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı								0		
C) Gayrimenkuller ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı (A+B)								824.372.913	83,4%	
D) İştirakler								3.705.516		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								160.789.236		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								164.494.752	16,6%	
Toplam Portföy Değeri								988.867.665		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								18.401.359		
B) Vadeli YTL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								18.401.359	1,9%	
Toplam Portföy Değeri								988.867.665		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.								3.705.516	0,4%	
Toplam Portföy Değeri								988.867.665		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
			Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?			Portföy Değeri		
	Ümraniye-Çakmak		19.02.07	30.09.08	Hayır			36.409.544		
	Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	30.09.08	Hayır			144.854.509		
	Ankara-Yenimahalle		05.09.07	30.09.08	Hayır			28.760.206		
	Ankara-Çankaya		14.12.07	30.09.08	Hayır			11.200.000		
	Ankara-Polatlı		20.11.07	30.09.08	Hayır			9.828.000		
	Muğla-Marmaris		27.06.08	30.09.08	Hayır			66.821.900		
	İstanbul-Şişli 994-14		19.08.08	30.09.08	Hayır			14.082.624		
	İstanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	30.09.08	Hayır			20.538.138		
	Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							0	0,0%	
	Toplam Portföy Değeri							988.867.665		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Yoktur.								0	0,0%	
Net Aktif Değeri								953.597.847		

EUR/YTL = 1,7965

USD/YTL = 1,2307

GBP/YTL = 2,2615

Dipnotlar:

(1) Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen vergi, resim, harç, mimari çizim ve inşaat harcamalarını da kapsamaktadır.

(2) Ekspertiz değerlerine KDV dahil değildir. KDV arsalar için %18, 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar için %18'dir. Gayrimenkul projelerinin ekspertiz değerleri, söz konusu projelerin tamamlanmış kısmının ekspertiz değerlerini göstermektedir.

(3) Gayrimenkul projelerinin portföy değeri sütununda; A) Mülkiyeti tamamen Şirketimize ait olan projeler için en son tarihli arsa ekspertiz değeri ile tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı, B) Hasılat paylaşımı suretiyle geliştirilen projeler içinse tablo tarihine kadar arsa sahibine ödenmiş olan arsa payı ile yine tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı gösterilmektedir.

(4) Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen talanın 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.

(5) Aquacity 2010 projesi için yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %65'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınmadan, arsa için takdir edilen değerdir.

(6) Sinpaş Lagün projesinde yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %76'sı Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.

(7) Ottomanors projesinde yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %80'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.

(8) Ankara-Çankaya-Dikmen arsasının alış maliyeti ekspertiz değerinin üzerindedir. Şirketimizin arsa ile ilgili beklentileri nedeniyle ekspertiz değerinin üzerinde bir fiyatla alımı yapılmıştır.

(9) Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.

(10) Yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam %49,17'si arsa sahiplerine kalan bölümü Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınmadan, arsa için takdir edilen değerdir.