

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

31 Mart 2011

(TL)

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
Binalar								315.909.572	18,9%	
Avangarden Sitesinde 6 Adet Konut	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	2.536.548	-	-	01.12.10	3.305.794	3.305.794	0,2%	-
Rumeli Konakları Sitesinde 7 Adet Konut	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.225.251	-	-	26.11.10	6.592.500	6.592.500	0,4%	-
Lagün Sitesinde 167 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	69.860.888	-	-	07.01.11	90.230.008	90.230.008	5,4%	-
Bosphorus City Sitesi 1. Etabında 142 Adet Konut	Istanbul Küçükçekmece Halkalı	19.02.07	31.896.772	-	-	29.12.10	53.744.534	53.744.534	3,2%	-
Bursa Modern Sitesi 1. ve 2. Etaplarında 560 Adet Konut (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş	23.07.07	128.913.627	-	-	14.01.11	162.036.736	162.036.736	9,7%	-
Arsalar ve Araçlar								427.028.844	25,6%	
Ümraniye-Çakmak (5)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.17 m ² , hisseye düşen alan 86.727 m ²	19.02.07	32.475.095	-	-	10.01.11	93.037.000	93.037.000	5,6%	-
Küçükçekmece-Halkalı	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 5 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 67.019 m ² , hisseye düşen alan 53.517 m ²	19.02.07	37.912.858	-	-	20.12.10	55.192.500	55.192.500	3,3%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselde oluşan toplam 145.753'm büyüklüğünde arsa	05.09.07	35.198.548	07.09.07	27.675.200	15.12.10	30.650.000	30.650.000	1,8%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (10)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² lik arsa	14.12.07	25.046.428	26.12.07	11.200.000	15.12.10	13.785.700	13.785.700	0,8%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² lik arsa	20.11.07	9.032.524	06.12.07	9.828.000	03.12.10	10.400.000	10.400.000	0,6%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler	Muğla Marmaris İçmeler'de 6 parselde oluşan 173.680 m ² arsa	27.06.08	102.033.457	16.06.08	166.824.000	05.01.11	151.100.000	151.100.000	9,0%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (9)	İstanbul Şişli Bomonti'de 18.325 m ² arsa	19.08.08	19.113.452	20.08.08	75.000.000	05.01.11	22.715.718	22.715.718	1,4%	-
Ümraniye-Aşağı Dudullu	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da 23.830 m ² arsa	19.02.07	1.327.289	-	-	01.12.10	2.497.926	2.497.926	0,1%	-
Ankara-Çankaya-Büyükesat	Ankara, Çankaya, Büyükesat'ta 22.572 m ² arsa	15.03.10	47.990.616	18.01.10	55.794.050	05.01.11	47.650.000	47.650.000	2,9%	-
Gayrimenkul Projeleri								766.747.347	45,9%	
Bursa Modern Projesi Devam Eden Etaplar (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta konut projesi	23.07.07	71.202.473	23.07.07	19.781.222	14.01.11	66.389.211	71.202.473	4,3%	58.740.000
Bosphorus City Projesi Devam Eden Etapları	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da konut projesi	19.02.07	364.646.131	-	-	29.12.10	430.637.562	374.801.835	22,4%	331.471.056
Aquacity 2010 Projesi (8)	Istanbul Ümraniye Sangazlı'de konut projesi	20.08.07	82.874.735	09.07.07	55.000.000	10.12.10	45.670.831	82.874.735	5,0%	-
İstanbul Saraylılar Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da konut projesi	19.02.07	147.668.883	-	-	17.12.10	190.125.000	206.360.465	12,4%	-
İtiner Projesi (11)	İstanbul Şişli Bomonti'de ofis projesi	01.09.08	23.368.663	04.09.08	20.538.138	16.12.10	31.507.839	31.507.839	1,9%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								1.509.635.762	90,4%	
İştirakler										
	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek	11.09.07	9.561.116				0	0,0%		
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek	01.12.08	65.457.670				78.526.244	4,7%		
Seven Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek	29.12.09	27.650.000				40.000.000	2,4%		
İştirakler Toplamı								118.526.244	7,1%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları										
	Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (4)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Katılım Hesapları								27.356.643	1,6%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	26.908.987	17.392.055	-	-	1.5472	26.908.987	1,6%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	447.656	447.656	-	-	1.0000	447.656	0,0%	
Tahviller								14.377.360	0,9%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	143.774	14.377.360	0,9%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								41.734.003	2,5%	
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009	100,0%	
Hazır Değerler								10.547.940		
Alacaklar								132.962.159		
Diğer Aktifler								174.181.547		
Borçlar (-)								-758.352.239		
Net Aktif Değeri								1.229.285.416		
Toplam Pay Sayısı (Adet)								500.000.000		
Geri Alınmış Olan Pay Sayısı (Adet)								3.300.000		
Tedavüldeki Pay Sayısı (Adet)								496.700.000		
Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)								2,47		
Diğer Bilgiler										
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:Yoktur.										
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar: Akbank T.A.Ş.'den 7 Mayıs 2010 tarihinde 3 yıl vadeli, %4,5 faizle 25.000.000 USD kredi kullanılmıştır. Kredi yolda bir kere olmak üzere 3 eşit taksitte geri ödenecektir.										
Rahin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar : Portföyümüzdeki varlıklara ilişkin değerleme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler : Bursa Modern Projesi 2. Etapta (11 Parsel) bulunan konutlar kat mülkiyetine geçmiş olduğu için projeler grubundan binalar grubuna aktarılmıştır. Arsalar ve Araçlar grubunda bulunan İstanbul-Şişli-Bomonti 1157-3 parselde bulunan tower isimli ofis projesi başlamış olduğu için Gayrimenkul Projeleri grubuna aktarılmıştır. Bosphorus City, Lagün ve Bursa Modern projelerinde konut teslimlerine devam edilmiştir.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler : Yoktur.										
Portföy Sınırlama Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								1.509.635.762		
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)								1.509.635.762	90,4%	
D) İştirakler								118.526.244		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								41.734.003		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								160.260.247	9,6%	
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadetsiz Döviz Tevdiat								26.908.987		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								26.908.987	1,6%	
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları								0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme								78.526.244	4,7%	
Seven Gayrimenkul Geliştirme								40.000.000	2,4%	
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009		
4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?			Portföy Değeri			
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	31.03.11	Hayır			93.037.000			
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	31.03.11	Hayır			55.192.500			
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı		05.09.07	31.03.11	Hayır			30.650.000			
Ankara-Çankaya-Dikmen		14.12.07	31.03.11	Hayır			13.785.700			
Ankara-Polatlı-Yenidoğan		20.11.07	31.03.11	Hayır			10.400.000			
Muğla-Marmaris-İçmeler		27.06.08	31.03.11	Hayır			151.100.000			
İstanbul-Şişli 994		19.08.08	31.03.11	Hayır			22.715.718			
Ümraniye-A.Dudullu		19.02.07	31.03.11	Hayır			2.497.926			
Ankara-Çankaya-Büyükesat		15.03.10	31.03.11	Hayır			47.650.000			
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							0	0,0%		
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Akbank T.A.Ş.'den alınan 25.000.000 USD tutarlı 3 yıl vadeli kredi								38.680.000	2,3%	
Toplam Portföy Değeri								1.669.946.009		
Net Aktif Değeri								1.229.285.416		

EUR/TL = 2.1901
USD/TL = 1.5472

Dipnotlar:

- Alış maliyetleri, alsa maliyetlerinin ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen vergi, resim, harç, proje geliştirme ve inşaat harcamalarını da kapsamaktadır.
- 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.
- Mülkiyeti tamamen Şirketimize ait olan projeler için: Arsanın proje başlamadan önce hesaplanmış olan en son tarihli ekspertiz değeri arsa maliyeti olarak kabul edilmekte ve tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları buna ilave edilerek bulunan tutar portföy değeri olarak gösterilmektedir. Ekspertiz şirketi tarafından hesaplanan güncel proje SPK mevzuatı gereği portföy değeri hesabında dikkate alınmamaktadır. B) Hasılat paylaşımı suretiyle geliştirilen projeler için: Tablo tarihine kadar arsa sahibine hasılat payı olarak ödemiş tutar ile tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı portföy değeri olarak gösterilmektedir. Ekspertiz şirketi tarafından hesaplanan güncel proje değeri SPK mevzuatı gereği portföy değeri hesabında dikkate alınmamaktadır.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alınımın ortalama maliyetidir.
- Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerinin tapu teslim tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen alanın 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.
- Sinpaş Lagün projesinde yapılan sözleşme yapınca proje Şirketimize geliştirilmiş, proje geliştirme harcamaları Şirketimize karşılanmış olup satış gelirinin %77,56'sı Şirketimize kalmaktadır. Satış gelirinin kalan kısmı önceki arsa sahiplerine ödenmektedir. Ekspertiz değeri konut satış bedelleri üzerinden Şirketimize düşen %77,56 payı göstermektedir.
- Bursa Modern projesinde yapılan sözleşme yapınca proje Şirketimize geliştirilmekte, proje geliştirme harcamaları Şirketimize karşılanmış ve satış gelirinin %80'i Şirketimize kalmaktadır. Satış gelirinin kalan kısmı önceki arsa sahiplerine ödenmektedir. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.
- Aquacity 2010 projesinde yapılan sözleşme yapınca proje Şirketimize geliştirilmekte, proje geliştirme harcamaları Şirketimize karşılanmış ve satış gelirinin %65'i Şirketimize kalmaktadır. Satış gelirinin kalan kısmı önceki arsa sahiplerine ödenmektedir. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.
- Şişli arsası için yapılan sözleşme yapınca arsa üzerinde Şirketimize karşılanmış ve inşaat harcamaları Şirketimize karşılanacak ve inşaat edilecek yapıların %51,83'ü Şirketimize kalacaktır. Yapılın kalan kısmı önceki arsa sahiplerine ait olacaktır. Ekspertiz değeri Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeridir.
- Arsanın 1766/5381 hissesi bedeli nakit ödenecek satın alınmış, kalan hisseler için ise diğer hissedarlarla hasılat paylaşımı esasına göre proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmıştır. Yapılan sözleşme yapınca arsa üzerinde Şirketimize proje geliştirilecek, proje geliştirme harcamaları Şirketimize karşılanacak, geliştirilecek projenin hasılatının nakit paylaşımına konu olan 3615/5381 hisseye düşen kısmının %40'ü önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.
- İtiner Projesi için FER Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme yapınca FER tarafından geliştirilmekte olup, proje geliştirme harcamaları FER tarafından karşılanmakta ve satış gelirinin %42'si FER'e kalmaktadır. Satış gelirinin kalan %58'lik kısmı Şirketimize ait olmaktadır. Şirketimize kalan hasılat payı 30.000.000 USD'den az olursa, eksik kalan kısmı FER'in payından Şirketimize ödenecektir.