

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

31 Aralık 2010

(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								317.630.553	19,1%	
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	6.225.429	-	-	26.11.10	6.592.500	6.592.500	0,4%	-
Lagün Sitesinde 180 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	74.726.552	-	-	07.01.11	97.635.286	97.635.286	5,9%	-
Bosphorus City Sitesi 1. Etabında 175 Adet Konut	Istanbul Küçükçekmece Halkalı	19.02.07	39.262.029	-	-	29.12.10	66.912.035	66.912.035	4,0%	-
Bursa Modern Sitesi 1. Etabında 471 Adet Konut (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş	23.07.07	115.524.264	-	-	14.01.11	143.184.938	143.184.938	8,6%	-
Arsalar ve Araçlar								444.386.683	26,8%	
Ümraniye-Çakmak (5)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.174 m ² , hisseye düşen alan 86.727 m ²	19.02.07	32.023.115	-	-	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 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	35.271.668	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	25.021.428	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	9.032.179	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 parselden oluşan 173.680 m ² arsa	27.06.08	102.195.383	16.06.08	166.824.000	05.01.11	151.100.000	151.100.000	9,1%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (9)	Istanbul Şişli Bomonti'de 18.325 m ² arsa	19.08.08	18.752.783	20.08.08	75.000.000	05.01.11	22.715.718	22.715.718	1,4%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 1157-3 (11)	Istanbul Şişli Bomonti'de 4.243 m ² arsa	01.09.08	23.366.663	04.09.08	20.538.138	16.12.10	31.507.839	31.507.839	1,9%	-
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	0,2%	-
Ankara-Çankaya-Büyükesat	Ankara, Çankaya, Büyükesat'ta 16.331 m ² arsa	15.03.10	33.462.919	18.01.10	41.644.050	05.01.11	33.500.000	33.500.000	2,0%	-
Gayrimenkul Projeleri								696.516.469	42,0%	
Bursa Modern Projesi Devam Eden Etaplar (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta konut projesi	23.07.07	94.635.170	23.07.07	22.067.887	14.01.11	93.524.314	94.635.170	5,7%	58.740.000
Bosphorus City Projesi Devam Eden Etaplar	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da konut projesi	19.02.07	334.748.323	-	-	29.12.10	457.724.499	344.904.027	20,8%	331.471.055
Aquacity 2010 Projesi (8)	Istanbul Ümraniye Sangaz'de konut projesi	20.08.07	59.880.597	09.07.07	55.000.000	10.12.10	45.670.831	59.880.597	3,6%	-
Istanbul Sarayları Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da konut projesi	19.02.07	138.402.093	-	-	17.12.10	190.125.000	197.096.675	11,9%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								1.458.533.704	87,9%	
İştirakler	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	8.964.000					0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.457.670					78.526.244	4,7%	
Seven Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	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								68.520.423	4,1%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	49.785.793	32.225.900	-	-	1.5449	49.785.793	3,0%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	18.734.630	18.734.630	-	-	1.0000	18.734.630	1,1%	
Tahviller								13.321.883	0,8%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	133.219	13.321.883	0,8%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								81.842.306	4,9%	
Toplam Portföy Değeri								1.658.902.254	100,0%	
Hazır Değerler								10.678.778		
Alacaklar								129.191.728		
Diğer Aktifler								164.013.666		
Borçlar (-)								-735.573.530		
Net Aktif Değeri								1.227.212.896		
Toplam Pay Sayısı (Adet)								500.000.000		
Gerçekleştirilmiş 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: Ankara-Polatlı-Yenidoğan arsası finansal kiralama yöntemiyle alınmıştır. Arsa bedeli ve finansman maliyeti USD üzerinden 48 aylık kira taksitleri halinde ödenmektedir. Akbank T.A.Ş.'den 7 Mayıs 2010 tarihinde 3 yıl vadeli, %4.5 faizle 25.000.000 USD kredi kullanılmıştır. Kredi yılda bir kere olmak üzere 3 eşit taksitte geri ödenecektir.										
Rahin, İpotek ve Teminatlı İlişkin Açıklamalar: Portföyümüzdeki varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Bosphorus City Projesi 1. Etap, Bursa Modern Projesi 1. Etap (12 Parsel) ve Lagün Projesi 3. ve 4. etaplarındaki konutlar kat mülkiyetine geçmiştir. Bosphorus City, Lagün ve Bursa Modern projelerinde konut teslimlerine devam edilmiştir.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.										
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								1.458.533.704		
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)								1.458.533.704	87,9%	
D) İştirakler								118.526.244		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								81.842.306		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								200.368.550	12,1%	
Toplam Portföy Değeri								1.658.902.254		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								49.785.793		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								49.785.793	3,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.658.902.254		
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								1.658.902.254		
4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi					Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	30.06.10					93.037.000		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	30.06.10					55.192.500		
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı		05.09.07	30.06.10					30.650.000		
Ankara-Çankaya-Dikmen		14.12.07	30.06.10					13.785.700		
Ankara-Polatlı-Yenidoğan		20.11.07	30.06.10					10.400.000		
Muğla-Marmaris-İçmeler		27.06.08	30.06.10					151.100.000		
Istanbul-Şişli 994		19.08.08	30.06.10					22.715.718		
Istanbul-Şişli 1157		01.09.08	30.06.10					31.507.839		
Ümraniye-A.Dudullu		19.02.07	30.06.10					2.497.926		
Ankara-Çankaya-Büyükesat		15.03.10	30.06.10					33.500.000		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.658.902.254		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Akbank T.A.Ş.'den alınan 25.000.000 USD tutarlı 3 yıl vadeli kredi								38.622.500	2,3%	
Toplam Portföy Değeri								1.658.902.254		
Net Aktif Değeri								1.227.212.896		

EUR/TL = 2,0477
USD/TL = 1,5449**Dipnotlar:**

- (1) Alış maliyetleri, arsa maliyetlerinin ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen vergi, resim, harç, proje geliştirme ve inşaat harcamalarını da kapsamaktadır.
- (2) Ekspertiz değerlerine KDV dahil değildir. KDV arşalar 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) A) 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 değeri SPK mevzuatı gereği portföy değeri hesabında dikkate alınmamaktadır. B) Hasılat paylaşımı suretiyle geliştirilen projeler için: Tablo tarihine kadar arsa sahibine hasılat payı olarak ödenmiş 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.
- (4) Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alınların ortalama maliyetidir.
- (5) Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil 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.
- (6) Sinpaş Lagün projesinde yapılan sözleşme uyarınca proje Şirketimizce geliştirilmiş, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce 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.
- (7) Bursa Modern projesinde yapılan sözleşme uyarınca proje Şirketimizce geliştirilmekte, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce karşılanmakta 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.
- (8) Aquacity 2010 projesinde yapılan sözleşme uyarınca proje Şirketimizce geliştirilmekte, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce karşılanmakta 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.
- (9) Şişli arsası için yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde Şirketimizce proje geliştirilecek, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce karşılanacak ve inşa edilecek yapıların %51,83'ü Şirketimize kalacaktır. Yapıların kalan kısmı önceki arsa sahiplerine ait olacaktır. Ekspertiz değeri Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin değeridir.
- (10) Arsanın 1766/5381 hissesi bedeli nakit ödenerek satın alınmış, kalan hisseler için ise diğer hissedarlarla hasılat paylaşımı esasına göre proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmıştır. Yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde Şirketimizce proje geliştirilecek, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce karşılanacak, geliştirilecek projenin hasılatının hasılat paylaşımına konu olan 3615/5381 hisseye düşen kısmının %40'ı önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.
- (11) Arsa için FER Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca proje FER tarafından geliştirilecek, proje geliştirme harcamaları FER tarafından karşılanacak ve satış gelirinin %42'si FER'e kalacaktır. Satış gelirinin kalan %58'lik kısmı Şirketimize ait olacaktır. Şirketimize kalan hasılat payı 30.000.000 USD'den az olursa, eksik kalan kısım FER'in payından Şirketimize ödenecektir.