

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30 Eylül 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									26.538.864	1,6%
Avangarden Sitesinde 7 Adet Konut	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	2.866.353	-	-	31.12.09	3.870.000	3.870.000	0,2%	-
Rumeli Konakları Sitesinde 7 Adet Konut	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.225.251	-	-	31.12.09	6.275.740	6.275.740	0,4%	-
Lagün Sitesi 1 ve 2. Etapta 32 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	11.055.164	-	-	29.12.09	16.393.124	16.393.124	1,0%	-
Arsalar ve Araziler									492.472.932	29,8%
Ümraniye-Çakmak (5)	İstanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m ² , hisseye düşen alan 85.802 m ²	19.02.07	30.472.750	-	-	29.12.09	73.429.708	73.429.708	4,5%	-
Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul 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	-	-	31.12.09	53.524.049	53.524.049	3,2%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	34.699.856	07.09.07	27.675.200	04.01.10	30.610.000	30.610.000	1,9%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (10)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² 'lik arsa	14.12.07	24.958.882	26.12.07	11.200.000	31.12.09	9.500.000	9.500.000	0,6%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	9.022.096	06.12.07	9.828.000	04.01.10	10.400.000	10.400.000	0,6%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler	Muğla Marmaris İçmeler'de 4 parselden oluşan 173.680 m ² arsa	27.06.08	98.921.682	16.06.08	166.824.000	31.12.09	225.062.000	225.062.000	13,6%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (9)	İstanbul Şişli Bomonti'de 18.325 m ² arsa	19.08.08	18.358.554	20.08.08	75.000.000	31.12.09	19.900.375	19.900.375	1,2%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 1157-3 (11)	İstanbul Şişli Bomonti'de 4.243 m ² arsa	01.09.08	23.366.663	04.09.08	20.538.138	31.12.09	25.327.750	25.327.750	1,5%	-
Ümraniye-Aşağı Dudullu	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da 23.830 m ² arsa	19.02.07	1.327.289	-	-	31.12.09	3.075.000	3.075.000	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	18.01.10	41.644.050	41.644.050	2,5%	-
Gayrimenkul Projeleri									951.558.058	57,7%
Lagün Projesi 3. ve 4. Etap (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra'da, 266 ünitelik konut projesi	17.01.07	87.584.342	-	-	29.12.09	54.648.072	87.584.342	5,3%	61.388.000
Bursa Modern Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	210.973.652	23.07.07	35.064.983	31.12.09	150.249.476	210.973.652	12,8%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.818 ünitelik konut projesi	19.02.07	390.222.375	-	-	31.12.09	489.479.952	400.378.079	24,3%	331.471.055
Aquacity 2010 Projesi (8)	İstanbul Ümraniye Sarıgazı'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	64.648.789	09.07.07	55.000.000	31.12.09	28.414.431	64.648.789	3,9%	-
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1.200 ünitelik konut projesi	19.02.07	129.278.614	-	-	31.12.09	166.439.500	187.973.196	11,4%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı									1.470.569.854	89,1%
İştirakler		Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	8.737.473					0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.457.670					59.623.122	3,6%	
Seven Gayrimenkul Geliştirme	Gıda ürünleri ticareti	29.12.09	27.650.000					27.650.000	1,7%	
İştirakler Toplamı									87.273.122	5,3%
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									79.667.825	4,8%
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	48.350.094	33.497.363	-	-	1.4434	48.350.094	2,9%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	31.317.731	31.317.731	-	-	1.0000	31.317.731	1,9%	
Tahviller									12.497.246	0,8%
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	124.972	12.497.246	0,8%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı									92.165.071	5,6%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	100,0%
Hazır Değerler									18.702.152	
Alacaklar									18.504.361	
Diğer Aktifler									153.485.531	
Borçlar (-)									-648.543.468	
Net Aktif Değeri									1.192.156.623	
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)									2,40	
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 kullanılmış. Kredi yılda bir kere olmak üzere 3 eşit taksitte geri ödenecektir.										
Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar: Portföyümüzdeki varlıklara ilişkin değerleme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: İstanbul Sarayları projesinin inşaat ruhsatları alınmış olup, arsalar grubundan projeler grubuna aktarılmıştır. Bosphorus City, Lagün ve Bursa Modern projelerinde konut teslimlerine devam edilmiştir. Şişli 1157-1 için FER Gayrimenkul ile hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Pay geri alımları yapılmıştır, pay başına net aktif değeri tedavüldeki pay adedine göre hesaplanmıştır.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.										
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri									1.470.569.854	
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)									1.470.569.854	89,1%
D) İştirakler									87.273.122	
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları									92.165.071	
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)									179.438.193	10,9%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat									48.350.094	
B) Vadeli TL Mevduat									0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)									48.350.094	2,9%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları									0	0,0%
SAF Gayrimenkul Geliştirme									59.623.122	3,6%
Seven Gayrimenkul Geliştirme									27.650.000	1,7%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	30.06.10	Hayır				73.429.708		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	30.06.10	Hayır				53.524.049		
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı		05.09.07	30.06.10	Hayır				30.610.000		
Ankara-Çankaya-Dikmen		14.12.07	30.06.10	Hayır				9.500.000		
Ankara-Polatlı-Yenidoğan		20.11.07	30.06.10	Hayır				10.400.000		
Muğla-Marmaris-İçmeler		27.06.08	30.06.10	Hayır				225.062.000		
İstanbul-Şişli 994		19.08.08	30.06.10	Hayır				19.900.375		
İstanbul-Şişli 1157		01.09.08	30.06.10	Hayır				25.327.750		
Ümraniye-A Dudullu		19.02.07	30.06.10	Hayır				3.075.000		
Ankara-Çankaya-Büyükesat		15.03.10	30.06.10	Hayır				41.644.050		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı									0	0,0%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Akbank T.A.Ş.'den alınan 25.000.000 USD tutarlı 3 yıl vadeli kredi									36.085.000	2,2%
Toplam Portföy Değeri									1.650.008.047	
Net Aktif Değeri									1.192.156.623	

EUR/TL = 1,9693
USD/TL = 1,4434**Dipnotlar:**

- Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine 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.
- 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.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.
- 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.
- Sinpaş Lagün projesinde yapılan sözleşme uyarınca proje Şirketimizce geliştirilmekte, proje geliştirme harcamaları Şirketimizce karşılanmakta ve satış gelirinin %77,56'si 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. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.
- 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. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.
- 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. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.
- 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.
- 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 hisselere paylaştırılmasıyla ilgili olarak Şirketimizce karşılanacak ve satış gelirinin %40'ü önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.
- 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. Ekspertiz değeri bu sözleşme öncesinde tespit edilmiş olup, bu sözleşmeden bağımsız olarak arsanın piyasa değerini göstermektedir.