

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

31 Aralık 2009

(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								31.308.380	2,3%	
Avangarden Sitesinde 10 Adet Konut	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	4.204.877	-	-	31.12.09	5.740.000	5.740.000	0,4%	-
Rumeli Konakları Sitesinde 9 Adet Konut	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.947.712	-	-	31.12.09	8.145.605	8.145.605	0,6%	-
Lagün Sitesi 1 ve 2. Etapta 34 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	10.467.257	-	-	29.12.09	17.422.775	17.422.775	1,3%	-
Arsalar ve Araziler								542.991.382	40,6%	
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	30.398.607	-	-	29.12.09	73.429.708	73.429.708	5,5%	-
Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 5 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085 m ² , hisseli 5 arsanın toplam alanı 67.019 m ² , hisseye düşen alan 53.517 m ²	19.02.07	147.225.403	-	-	31.12.09	219.963.549	219.963.549	16,5%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	33.727.772	07.09.07	27.675.200	04.01.10	30.610.000	30.610.000	2,3%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (11)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² lik arsa	14.12.07	24.475.568	26.12.07	11.200.000	31.12.09	9.500.000	9.500.000	0,7%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² lik arsa	20.11.07	8.976.508	06.12.07	9.828.000	04.01.10	10.400.000	10.400.000	0,8%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler (10)	Muğla Marmaris İçmeler'de 4 parselden oluşan 115.334 m ² arsa	27.06.08	61.899.756	16.06.08	166.824.000	31.12.09	150.785.000	150.785.000	11,3%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (9)	İstanbul Şişli Bomonti'de 18.325 m ² arsa	19.08.08	18.273.482	20.08.08	75.000.000	31.12.09	19.900.375	19.900.375	1,5%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 1157-3	İstanbul Şişli Bomonti'de 4.243 m ² arsa	01.09.08	23.258.023	04.09.08	20.538.138	31.12.09	25.327.750	25.327.750	1,9%	-
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%	-
Gayrimenkul Projeleri								637.418.806	47,7%	
Lagün Projesi 3. ve 4. Etap (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra'da, 266 ünitelik konut projesi	17.01.07	82.098.395	-	-	29.12.09	68.621.697	82.098.395	6,1%	61.388.000
Bursa Modern Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	230.572.497	23.07.07	61.042.636	31.12.09	186.197.866	230.572.497	17,2%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.818 ünitelik konut projesi	19.02.07	297.905.931	-	-	31.12.09	558.753.216	308.061.635	23,0%	331.471.055
Aquacity 2010 Projesi (8)	İstanbul Ümraniye Sarıyer'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	16.686.280	09.07.07	55.000.000	31.12.09	28.414.431	16.686.280	1,2%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								1.211.718.569	90,6%	
İştirakler	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	6.226.646					0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.457.670					65.457.670	4,9%	
Seven Et Gıda	Gıda ürünleri ticareti	29.12.09	27.650.000					27.650.000		
İştirakler Toplamı								65.457.670	4,9%	
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								48.464.670	3,6%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	22.688.255	15.079.260	-	-	1.5046	22.688.255	1,7%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	25.776.415	25.776.415	-	-	1.0000	25.776.415	1,9%	
Tahviller								11.127.350	0,8%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	111.273	11.127.350	0,8%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								59.592.019	4,5%	
Toplam Portföy Değeri								1.336.768.258	100,0%	
Hazır Değerler								44.754.349		
Alacaklar								29.408.799		
Diğer Aktifler								118.772.032		
Borçlar (-)								444.200.403		
Net Aktif Değeri								1.085.503.034		
Pay Sayısı (Adet)								400.000.000		
Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)								2,71		
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.										
Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar: Portföyümüzdeki varlıklara ilişkin değerleme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Teslim edilen evler binalar grubunda eksilmeye neden olmuştur. Halkalı arsalarında imar planı değişikliği nedeniyle parseller değişmiş, toplam sahip olunan hisse alanı aynı kalmıştır. Ankara Çankaya Dikmen arsasında mahkemeye bölge imar planlarının iptal edilmesi nedeniyle değer düşüklüğü olmuştur. Şişli 994 ada üzerinde yer alan parselden kamu terkleri yapılmış ve bölünme suretiyle 4 yeni parsel oluşmuştur. Şişli 1157 ada üzerinde yer alan parselden kamu terkleri yapılmış ve parsel değişikliği olmuştur. Seven Et Gıda, sahip olduğu Sancaktepe'de yer alan 46.079 m ² büyüklüğündeki arsayı almak amacıyla satın alınmış, iştirak olarak tabloya eklenmiştir.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.										
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								1.211.718.569		
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)								1.211.718.569	90,6%	
D) İştirakler								65.457.670		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								59.592.019		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								125.049.689	9,4%	
Toplam Portföy Değeri								1.336.768.258		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								22.688.255		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								22.688.255	1,7%	
Toplam Portföy Değeri								1.336.768.258		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları								0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme								65.457.670	4,9%	
Seven Et Gıda								27.650.000	2,1%	
Toplam Portföy Değeri								1.336.768.258		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi		Beş yılı geçmiş mi?			Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	31.12.09		Hayır			73.429.708		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	31.12.09		Hayır			219.963.549		
Ankara-Yenimahalle		05.09.07	31.12.09		Hayır			30.610.000		
Ankara-Çankaya		14.12.07	31.12.09		Hayır			9.500.000		
Ankara-Polatlı		20.11.07	31.12.09		Hayır			10.400.000		
Muğla-Marmaris		27.06.08	31.12.09		Hayır			150.785.000		
İstanbul-Şişli 994-14		19.08.08	31.12.09		Hayır			19.900.375		
İstanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	31.12.09		Hayır			25.327.750		
Ümraniye-A. Dudullu		19.02.07	31.12.09		Hayır			3.075.000		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.336.768.258		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Yoktur.								0	0,0%	
Net Aktif Değeri								1.085.503.034		

EUR/TL = 2,1588
USD/TL = 1,5046**Dipnotlar:**

(1) Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine 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 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) 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 paylaşımları 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 alımların 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 satış gelirinin %77,56'si Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.

(7) Bursa Modern projesinde yapılan sözleşme uyarınca satış gelirinin %80'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.

(8) Aquacity 2010 projesi için yapılan sözleşme uyarınca satış gelirinin %65'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.

(9) Arsa için yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam %51,83'ü Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin değeridir. Bu nedenle portföy değeri olarak ekspertiz değerinin tamamı esas alınmıştır.

(10) Arsa için yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde geliştirilecek projenin gelirinin %65'i Şirketimize, %35'i önceki arsa sahiplerine ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir. Ancak portföy değeri 3. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.

(11) 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 geliştirilecek projenin hasılatının hasılat paylaşımına konu olan 3615/5381 hisseye düşen kısmının %40'ı önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.