

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30 Eylül 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								26.814.894	2,3%	
Avangarden Sitesinde 13 Adet Konut	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	5.242.028	-	-	02.01.09	6.604.305	6.604.305	0,6%	15.920.000
Rumeli Konakları Sitesinde 9 Adet Konut	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.947.712	-	-	02.01.09	6.378.400	6.378.400	0,5%	24.225.550
Lagün Sitesi 1 ve 2. Etapta 36 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	10.658.778	-	-	02.01.09	13.832.189	13.832.189	1,2%	52.812.000
Arsalar ve Araziler								467.674.005	39,4%	
Ümraniye-Çakmak (5)	İstanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m ² , hisseye düşen alan 85.469 m ²	19.02.07	29.679.608	-	-	31.12.08	64.328.634	64.328.634	5,4%	-
Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085 m ² , hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.225.06 m ² , hisseye düşen alan 53.516 m ²	19.02.07	145.619.734	-	-	15.01.09	180.447.337	180.447.337	15,2%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	33.018.206	07.09.07	27.675.200	02.01.09	30.608.130	30.608.130	2,6%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (11)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² 'lik arsa	14.12.07	23.699.908	26.12.07	11.200.000	02.01.09	20.178.750	20.178.750	1,7%	-
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	26.12.08	10.390.044	10.390.044	0,9%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler (10)	Muğla Marmaris İçmeler'de 4 parselden oluşan 115.334 m ² arsa	27.06.08	27.224.829	16.06.08	166.824.000	31.12.08	181.753.600	118.139.840	10,0%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 994-14 (9)	İstanbul Şişli Bomonti'de 26.380 m ² arsa	19.08.08	17.911.277	20.08.08	75.000.000	31.12.08	19.558.000	19.558.000	1,8%	-
İstanbul-Şişli-Bomonti 1157-1	İstanbul Şişli Bomonti'de 5.147 m ² arsa	01.09.08	20.679.925	04.09.08	20.538.138	31.12.08	21.500.000	21.500.000	1,8%	-
Ümraniye-Aşağı Dudullu	İstanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da 23.830 m ² arsa	19.02.07	1.327.289	-	-	02.01.09	2.523.271	2.523.271	0,2%	-
Gayrimenkul Projeleri								563.664.033	47,5%	
Lagün Projesi 3. ve 4. Etap (6)	İstanbul Sancaktepe Samandıra'da, 266 ünitelik konut projesi	17.01.07	71.975.201	-	-	31.12.08	45.602.868	71.975.201	6,1%	61.388.000
Bursa Modern Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	201.875.216	23.07.07	61.042.636	31.12.08	162.546.976	201.875.216	17,0%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	İstanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.800 ünitelik konut projesi	19.02.07	263.619.582	-	-	15.01.09	498.488.000	273.127.336	23,0%	-
Aquacity 2010 Projesi (8)	İstanbul Ümraniye Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	16.686.280	09.07.07	55.000.000	15.01.09	34.734.000	16.686.280	1,4%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								1.058.152.933	89,2%	
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					0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.457.670					65.457.670	5,5%	
İştirakler Toplamı								65.457.670	5,5%	
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								50.840.508	4,3%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	24.723.349	16.693.686	-	-	1.4810	24.723.349	2,1%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	26.117.159	26.117.159	-	-	1.0000	26.117.159	2,2%	
Döviz Tevdiat Hesapları								175.430	0,0%	
EURO	EUR	10.03.08	93.498	43.310	-	-	2.1588	93.498	0,0%	
Amerikan Doları	USD	23.01.08	81.249	54.861	-	-	1.4810	81.249	0,0%	
İngiliz Sterlini	GBP	05.09.08	682	290	-	-	2.3533	682	0,0%	
Tahviller								11.119.841	0,9%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	111.198	11.119.841	0,9%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								62.135.779	5,2%	
Toplam Portföy Değeri								1.185.746.381	100,0%	
Hazır Değerler								27.620.096		
Alacaklar								12.230.337		
Diğer Aktifler								160.942.482		
Borçlar (-)								324.985.947		
Net Aktif Değeri								1.061.553.350		
Pay Sayısı (Adet)								150.000.000		
Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)								7,08		
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 değerlendirme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.									
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler:	Yoktur.									
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:	Yoktur.									
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								1.058.152.933		
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)								1.058.152.933	89,2%	
D) İştirakler								65.457.670		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								62.135.779		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								127.593.448	10,8%	
Toplam Portföy Değeri								1.185.746.381		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								175.430		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								175.430	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.185.746.381		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul								0	0,0%	
Saf Gayrimenkul								65.457.670	5,5%	
Toplam Portföy Değeri								1.185.746.381		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi		Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak	19.02.07	30.09.09		Hayır				64.328.634		
Küçükçekmece-Halkalı	19.02.07	30.09.09		Hayır				180.447.337		
Ankara-Yenimahalle	05.09.07	30.09.09		Hayır				30.608.130		
Ankara-Çankaya	14.12.07	30.09.09		Hayır				20.178.750		
Ankara-Polatlı	20.11.07	30.09.09		Hayır				10.390.044		
Muğla-Marmaris	27.06.08	30.09.09		Hayır				118.139.840		
İstanbul-Şişli 994-14	19.08.08	30.09.09		Hayır				19.558.000		
İstanbul-Şişli 1157-1	01.09.08	30.09.09		Hayır				21.500.000		
Ümraniye-A. Dudullu	19.02.07	30.09.09		Hayır				2.523.271		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.185.746.381		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Yoktur.								0	0,0%	
Net Aktif Değeri								1.061.553.350		

EUR/TL = 2,1588
USD/TL = 1,4810
GBP/TL = 2,3533**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 yapılan 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 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.
- Ottomanors 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.
- 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.
- 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.
- 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 alınmadan arsanın tümünün değeridir. Bu nedenle portföy değeri olarak arsa ekspertiz değerinin %65'i alınmıştır.
- 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.