

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30 Haziran 2009

(TL)

Gayrimenkul 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								27.162.687	2,4%		
Avangarden Sitesinde 13 Adet Konut	Istanbul 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	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.947.712	-	-	02.01.09	6.378.400	6.378.400	0,6%	24.225.550	
Lagün Sitesi 1 ve 2. Eapta 37 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	10.938.099	-	-	02.01.09	14.179.982	14.179.982	1,3%	52.812.000	
Arsalar ve Araziler								464.854.180	41,1%		
Ümraniye-Çakmak (5)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m ² , hisseye düşen alan 84.836 m ²	19.02.07	29.150.473	-	-	31.12.08	63.822.145	63.822.145	5,6%	-	
Küçükçekmece-Halkalı	Istanbul 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 50.816 m ²	19.02.07	144.503.234	-	-	15.01.09	178.134.000	178.134.000	15,8%	-	
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	33.009.189	07.09.07	27.675.200	02.01.09	30.608.130	30.608.130	2,7%	-	
Ankara-Çankaya-Dikmen (11)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² 'lik arsa	14.12.07	23.577.608	26.12.07	11.200.000	02.01.09	20.178.750	20.178.750	1,8%	-	
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	8.930.887	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	27.212.418	16.06.08	166.824.000	31.12.08	181.753.600	118.139.840	10,4%	-	
Istanbul-Şişli-Bomonti 994-14 (9)	Istanbul Şişli Bomonti'de 26.380 m ² arsa	19.08.08	16.871.692	20.08.08	75.000.000	31.12.08	19.558.000	19.558.000	1,7%	-	
Istanbul-Şişli-Bomonti 1157-1	Istanbul Şişli Bomonti'de 5.147 m ² arsa	01.09.08	20.678.763	04.09.08	20.538.138	31.12.08	21.500.000	21.500.000	1,9%	-	
Ümraniye-Aşağı Dudullu	Istanbul 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								472.945.357	41,8%		
Lagün Projesi 3. ve 4. Etap (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra'da, 266 ünitelik konut projesi	17.01.07	52.225.051	-	-	31.12.08	45.602.868	52.225.051	4,6%	61.388.000	
Ottomanors Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	177.723.704	23.07.07	61.042.636	31.12.08	162.546.976	177.723.704	15,7%	58.740.000	
Bosphorus City Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.800 ünitelik konut projesi	19.02.07	227.029.193	-	-	15.01.09	498.488.000	236.536.947	20,9%	-	
Aquacity 2010 Projesi (8)	Istanbul Ümraniye Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	6.459.655	09.07.07	55.000.000	15.01.09	34.734.000	6.459.655	0,6%	-	
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								964.962.223	85,3%		
İştirakler											
Faaliyet Konusu		Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek	11.09.07	6.225.000					0	0,0%		
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek	01.12.08	65.161.830					65.161.830	5,8%		
İştirakler Toplamı								65.161.830	5,8%		
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								73.333.797	6,5%		
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	27.379.089	17.893.660	-	-	1.5301	27.379.089	2,4%		
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	45.954.708	45.954.708	-	-	1.0000	45.954.708	4,1%		
Döviz Tevdiat Hesapları								843.167	0,1%		
EURO	EUR	10.03.08	393.276	183.183	-	-	2.1469	393.276	0,0%		
Amerikan Doları	USD	23.01.08	449.158	293.548	-	-	1.5301	449.158	0,0%		
İngiliz Sterlini	GBP	05.09.08	733	290	-	-	2.5272	733	0,0%		
Tahviller								26.463.319	1,1%		
TRT 031110 T10	USD	12.05.09	4.700.000	5.558.775	11,81%	03.11.10	86.052	4.783.437	0,4%		
TRT 020211 T11	USD	14.05.09	9.285.328	11.300.000	11,92%	02.02.11	83.558	9.442.054	0,8%		
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	122.378	12.237.828	1,1%		
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								100.640.282	7,6%		
Toplam Portföy Değeri								1.130.764.335	98,7%		
Hazır Değerler								24.190.343			
Alacaklar								21.085.749			
Diğer Aktifler								147.953.772			
Borçlar (-)								257.853.208			
Net Aktif Değeri								1.066.140.991			
Pay Sayısı (Adet)								136.974.510			
Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)								7,78			
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 : Lagün Projesi 1 ve 2. etapları tamamlandığından binalar grubuna alınmıştır.											
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler : Yoktur.											
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri											
1. %50 Kontrolü											
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								964.962.223			
B) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları								0			
C) Gayrimenkuller ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları (A+B)								964.962.223	85,3%		
D) İştirakler								65.161.830			
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								100.640.282			
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								165.802.112	14,7%		
Toplam Portföy Değeri								1.130.764.335			
2. Mevduat Kontrolü											
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								843.167			
B) Vadeli TL Mevduat								0			
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								843.167	0,1%		
Toplam Portföy Değeri								1.130.764.335			
3. İştirak Sınırı Kontrolü											
Ottoman Gayrimenkul								0	0,0%		
Saf Gayrimenkul								65.161.830	5,8%		
Toplam Portföy Değeri								1.130.764.335			
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü											
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri			
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	30.06.09	Hayır				63.822.145			
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	30.06.09	Hayır				178.134.000			
Ankara-Yenimahalle		05.09.07	30.06.09	Hayır				30.608.130			
Ankara-Çankaya		14.12.07	30.06.09	Hayır				20.178.750			
Ankara-Polatlı		20.11.07	30.06.09	Hayır				10.390.044			
Muğla-Marmaris		27.06.08	30.06.09	Hayır				118.139.840			
Istanbul-Şişli 994-14		19.08.08	30.06.09	Hayır				19.558.000			
Istanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	30.06.09	Hayır				21.500.000			
Ümraniye-A.Dudullu		19.02.07	30.06.09	Hayır				2.523.271			
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%		
Toplam Portföy Değeri								1.130.764.335			
5. Kredi Sınırı Kontrolü											
Yoktur.								0	0,0%		
Net Aktif Değeri								1.066.140.991			

EUR/TL = 2,1469
USD/TL = 1,5301
GBP/TL = 2,5272**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 tarihlilikte 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 alınların 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'ü önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.