



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2008 – 31.12.2008 DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÜÇ AYLIK RAPORU

Bu rapor SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 30.09.2008– 31.12.2008 dönemine ilişkin gelişmelerin, yönetim kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir. Rapor'un hazırlanma tarihi 20.03.2009'dur.

A) SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'Yİ TANITICI BİLGİLER

Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 33 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu 2006 yılı sonunda yeniden yapılanmış ve konut projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Sinpaş GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır. Sinpaş GYO'nun hisse senetleri, kuruluşundan kısa bir süre sonra, 14-15 Haziran 2007 tarihlerinde halka arz edilmiş ve Sinpaş GYO %49 halka açıklık oranı ile İMKB'de işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı konumuna gelmiştir.

Gayrimenkul geliştirme vizyonunda geniş bir müşteri kitlesine hitap eden ve çeşitli bölgelerde nitelikli yerleşim alanları geliştirilmesinde öncülük yapan Sinpaş Grubu, Sinpaş GYO'da da aynı misyonu sürdürmektedir. Sinpaş GYO nitelikli ve çok özel projelerle bir taraftan konut alıcılarına iyi bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunarken, diğer taraftan yatırım yaptığı bölgelerin gelişmesine ve güzelleşmesine de katkıda bulunmaktadır.

Sinpaş GYO, nitelikli ve tecrübeli kadrosu ile arazi geliştirme, proje tasarımı, satış ve pazarlama alanlarında geçmişten gelen uzmanlığını geleceğe taşımayı ve konut projelerinde Türkiye'nin öncü şirketi olmayı hedeflemektedir.

Şirketimizin ana faaliyet konusu konut projeleri geliştirmektir. Şirketimiz bedellerini ödeyerek veya hâsılat paylaşımı yöntemiyle satın aldığı arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik site tarzında konut projeleri üretmektedir. Şirketimiz mimari ve diğer teknik projeler için mimari bürolardan, inşaat hizmetleri için ise müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Projelerin satışları, satış bedellerinin takip ve tahsil işlemleri ise Şirket bünyesinde görevli personel tarafından yürütülmektedir.

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıda verilmekte olup, daha detaylı bilgilere internet adresimizden ulaşılması mümkündür.

Merkez Adresi : Meliha Avni Sözen Cad. No:40 Mecidiyeköy Şişli / İstanbul
Telefon No : +90 216 499 27 50
Faks No : +90 216 499 27 61
İnternet Adresi : www.sinpasgyo.com.tr
E-posta Adresi : info@sinpasgyo.com.tr

B) 30.09.2008-31.12.2008 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

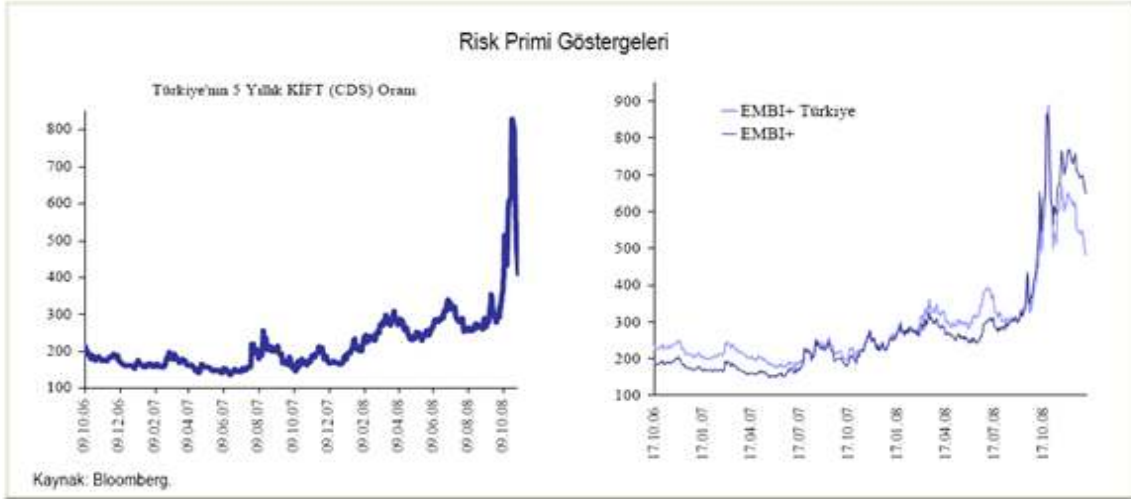
i. Ekonomik Gelişmeler¹

2008 yılının dördüncü çeyreğinde, küresel para piyasalarındaki gerilim önceki döneme göre azalarak devam ederken, küresel iktisadi faaliyete ilişkin endişeler yoğunlaşmıştır. Bu dönemde finansal sisteme dair belirsizlikler bütünüyle ortadan kalkmasa da, gelişmiş ülke devlet otoriteleri ve merkez bankaları tarafından uygulamaya konulan parasal gevşeme ve mali destek paketlerinin etkisiyle bankalararası likidite sıkışıklığı azalmış, finansal sistemde kısmi bir istikrar sağlanabilmektedir. Öte yandan, açıklanan verilerin küresel ekonominin beklenenden daha derin ve uzun süreli bir durgunluk dönemine girmiş olabileceğine işaret etmesiyle, krizin finans piyasalarından reel ekonomiye kayma eğilimi belirginleşmiştir. Dördüncü çeyreğin başında

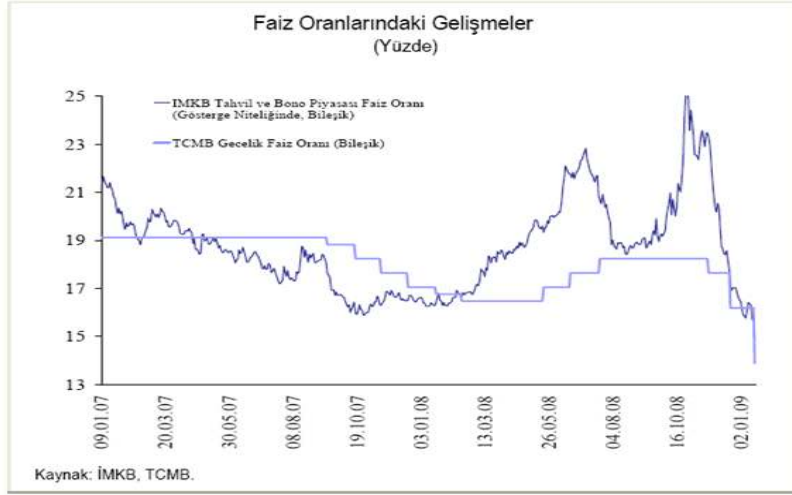
¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

finansal sistemin güvenilirliğine ilişkin kaygıların artması küresel risk algılamalarında keskin bozulmalara yol açmıştır.

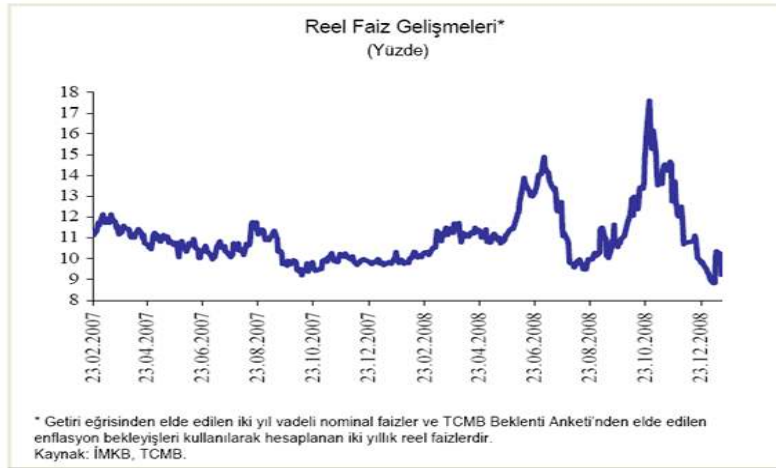
Ekim ayının sonundan itibaren gözlenen sınırlı iyileşmeye rağmen, küresel risk algılamaları dördüncü çeyrek boyunca yüksek seviyelerde seyretmeye devam etmiştir. Bu durum, gelişmekte olan ülkeleri hem portföy hem de kredi kanalından olumsuz etkileyerek küresel sermayeye erişimlerini zorlaştırmış, risk primlerinin yüksek seviyelerde seyretmesine yol açmıştır. Bunun yanı sıra, gelişmiş ekonomilerde ortaya çıkan durgunluğun gelişmekte olan ekonomileri de kapsayacak şekilde küresel bir yavaşlamaya dönüştüğünün anlaşılması, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinin yüksek seviyelerde kalmasına katkıda bulunmuştur. 5 yıllık Kredi İflas Takası (KİFT) primi ve JP Morgan EMBI+ Türkiye endeksi gibi Türkiye'nin risk primine dair göstergelerde de yüksek seviyenin korunduğu gözlenmektedir. Öte yandan dördüncü çeyrekte Türkiye'nin risk primi görece olarak daha iyi bir performans göstermiş ve gelişmekte olan ülkeler ortalamasının altında kalmaya devam etmiştir. Küresel ekonomik konjonktüre ilişkin belirsizlikler ortadan kalkmadan risk primleri ve diğer finansal göstergelerdeki oynaklıkta kalıcı bir düşüş beklenmemektedir.



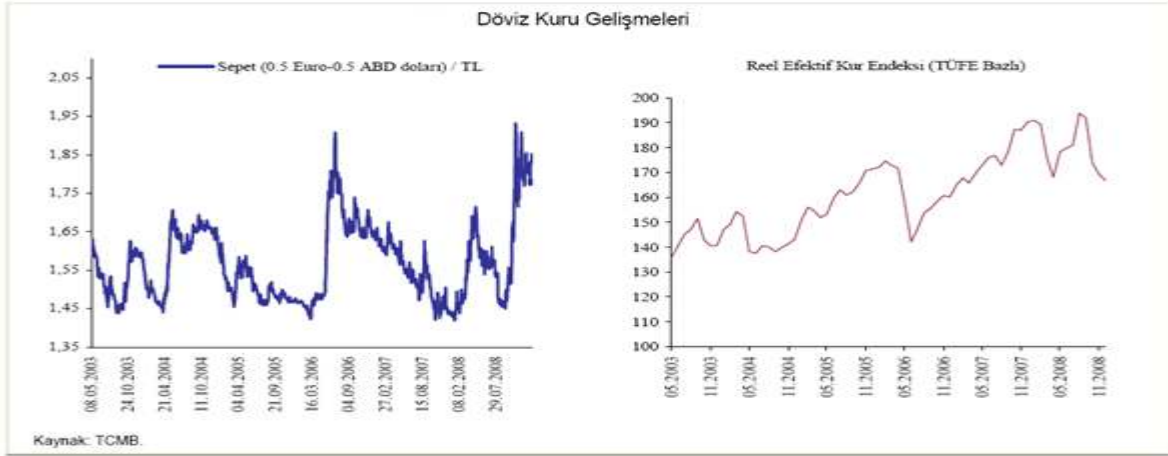
Küresel finans piyasalarında Eylül ve Ekim aylarında ortaya çıkan bozulma yurt içi piyasa faizlerinde hızlı bir yükselişe yol açmıştır. Bu dönemi takiben, risk algılamalarında gözlenen sınırlı iyileşmeyle birlikte, Ekim ayının sonunda faizler düşüş eğilimine girmiştir. Faizlerdeki düşüş eğiliminin temel belirleyicisi ise TCMB'nin bu dönemdeki faiz indirimleri olmuştur. Küresel ekonomideki sorunların iç ve dış talebi sınırlayıcı etkilerindeki belirginleşmeyi, finansal koşullarda süregelen sıkılığı ve enflasyon görünümündeki iyileşmeyi dikkate alan TCMB, politika faizlerinde beklentilerin ötesinde indirimlere gitmiştir. Bu çerçevede, son üç ay içinde politika faizleri toplam 375 baz puan düşürülmüştür. Zaman içinde iktisadi faaliyete ve enflasyona dair açıklanan verilerin TCMB'nin hızlı faiz indirim kararlarını teyid etmesi bu dönemde para politikasının itibarını artıran bir unsur olmuştur. Bu gelişme, yeni faiz indirimlerine gidilebileceğine dair beklentilerle birleştiğinde piyasa faizlerindeki aşağı yönlü hareketi güçlendirmiştir. Tüm bu gelişmelerin sonucunda gösterge niteliğindeki Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) faiz oranı ile TCMB gecelik faiz oranı arasındaki fark kapanmıştır.



Piyasa faizlerindeki artış sonucunda dördüncü çeyreğin ilk bölümünde yüksek seviyelere çıkan orta vadeli reel faizler, TCMB'nin faiz indirimleri ile düşmeye başlamıştır. Son dönemde gerçekleşen aşağı yönlü güçlü hareketle, reel faizler küresel finansal oynaklık öncesi dönemin de altındaki seviyelerde gerçekleşmektedir. Ancak, finansman koşullarından kaynaklanan ek sıkılaşma ile iç ve dış talep üzerindeki aşağı yönlü baskı göz önüne alındığında, mevcut parasal koşulların enflasyondaki düşüş eğilimine destek vermeye devam etmesi beklenmektedir.



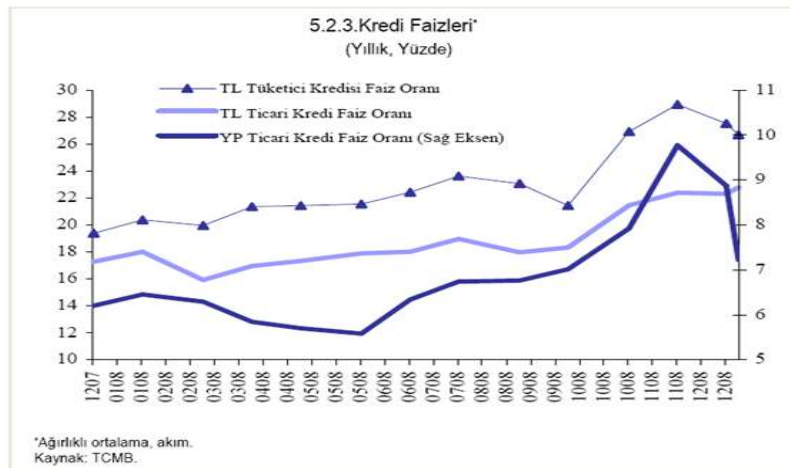
Dördüncü çeyreğin ilk dönemlerinde küresel risk algılamalarındaki bozulmanın sonucunda, diğer gelişmekte olan para birimleriyle birlikte Türk lirası da gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybetmiştir. Değer kayıplarıyla birlikte kur oynaklığı da yüksek seviyelere çıkmıştır. Riskten kaçınma eğiliminin halen yüksek seviyelerde olması gelişmekte olan ülkelerin döviz kurları üzerinde potansiyel baskı oluşturmaya devam etmektedir.



2008 yılının son çeyreğinde küresel ekonomiye dair artan belirsizlikler, yurt içi iktisadi faaliyetteki yavaşlamayla birleşerek yurt içi kredi piyasalarını olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde para ve sermaye piyasalarından yabancı çıkışlarının finansal stresi artırması, iktisadi birimlerin uzun vadeli finansal sözleşmelerden kaçınması sonucunu doğurmuştur. Ayrıca azalan iç talep ve harcanabilir gelire ilişkin belirsizlikler de kredi talebini yavaşlatmıştır. Böylelikle 2002 yılından beri artışını sürdüren kredilerin milli gelire oranı azalışa geçmiştir.

Kredilerde son çeyrekte gözlemlenen azalışta arz ve talep yönlü olumsuz koşullar etkili olmuştur. Yurt dışı kredi piyasalarındaki sorunların artarak sürmesi reel kesimin dış finansmana erişim imkanını azaltmaktadır. İç finansman imkanları da bankaların kredi arzına temkinli yaklaşımları nedeniyle sınırlı kalmaktadır. Talep yönünden bakıldığında ise, iktisadi görünüme dair beklentilerin bozulması ve tüketici güveninin azalmasıyla kredi talebinin olumsuz etkilendiği görülmektedir. Kredi piyasasında görülen arz ve talep yönlü bu kısıtlar, yılın son çeyreğinde hane halkı kredilerinde yüzde 4,2, şirket kredilerinde ise yüzde 0,1 reel azalışa yol açmıştır.

Bir süredir yükseliş eğiliminde olan tüketici kredileri faizlerinde Ekim ayının başında keskin bir artış gerçekleşmiştir. Bu gelişmede piyasa faizlerindeki seviye ve oynaklığın yükselmesi ve bankaların kredi koşullarını sıkılaştırma eğilimi etkili olmuştur. TCMB'nin finansal koşullarda süregelen sıkılığı ve enflasyon görünümündeki iyileşmeyi dikkate alarak faizlerde beklenenin de ötesinde indirim gitmesiyle, kredi faizlerinde gözlenen artış eğilimi Kasım ayında alınan faiz indirim kararıyla durmuş, Aralık ve Ocak ayındaki indirim kararlarıyla da yerini düşüşe bırakmıştır. Tüketici kredi faizlerindeki belirgin düşüşe rağmen ticari kredi faizlerindeki düşüş daha sınırlı olmuştur. Bu durum finansman koşullarında ek bir sıkılaştırma anlamına gelmektedir.



Küresel ekonomiye dair belirsizliklerin kredi arzını olumsuz etkileyerek kredilerdeki genişlemeyi sınırlamaya devam edeceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik artışı, gerek bankaların doğrudan kredi olarak sunabilecekleri fonları azaltarak gerekse ekonomik birimleri likit portföy tercihlerine yönlendirerek kredi arzını sınırlamaktadır. Kredi riskinde artış algılamasının da önümüzdeki dönemde bankaların kredi arzına temkinli yaklaşımlarına yol açması beklenmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomide süregelen sorunlar finansal koşullardaki sıkılığın devam etmesine neden olmaktadır. Son dönemde politika faizlerindeki indirimler bu durumu kısmen telafi etse de, dış krediye erişim imkanlarının sınırlı kalacağı varsayımı altında, yurt içi kredi büyümesinde hızlı bir toparlanma beklenmemektedir.

ii. Faaliyetlerdeki Gelişmeler

2008 yılının son çeyreğinde Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan proje geliştirme faaliyetlerinde de önemli bir mesafe kat etmiştir.

Arsa Alım Çalışmaları:

Şirketimiz projelerinin inşaat maliyetlerini büyük ölçüde ön satışlardan yapılan tahsilatlarla karşılayabilmekte olduğundan mevcut hazır değerlerini yeni arsa alımlarında kullanabilecek durumdadır. Son dönemde mali piyasalarda yaşanan dalgalanmalar projelerin finansmanı açısından daha ihtiyatlı bir yaklaşım gerektirmekle birlikte likidite sıkışıklığının arttığı bir ortamda ortaya çıkabilecek arsa alım fırsatları da yakından takip edilmektedir.

Portföyde yer alan varlıklarla ilgili özet açıklamalar:

a) Avangarden

Avangarden projemizde inşaat tamamlanmış ve teslimler başlamıştır. Avangarden projemiz Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere 3 farklı tipte bloklardan oluşmaktadır. Yılsonu itibariyle projenin inşaatı tamamlanmış olup ön satışı yapılmış olan 130 konuttan 118 adedi teslim edilmiş ve sitede yaşam başlamıştır. Dönem sonu itibariyle teslim edilen konutlarla ilgili 57.5 Milyon TL satış geliri ve 50.6 Milyon TL satışların maliyeti tutarı gelir hesaplarına aktarılmıştır.

b) Rumeli Konakları

Rumeli Konakları projemizdeki villaların inşaatı 2008 yılsonu itibariyle bitmiş olup çevre düzenlemesi ve teslimlerin 2009 Mart ayında tamamlanması planlanmaktadır.

c) Lagün

Lagün projemizde inşaat ve ön satışlar devam etmektedir. 1. ve 2. etap sonrasında 3. ve 4. etaplarda ön satışlar devam etmektedir. Projenin 1. ve 2. etabında yer alan toplam 249 konutun 209 adedinin ön satışı yapılmış ve yılsonu itibariyle bu evlerden 36 adedi teslim edilmiştir. 3. ve 4. etapta yer alan 266 konutun ise 127 adedi satılmış olup, bu etaplarda henüz inşaat devam etmektedir. Devam eden satışlarda satış fiyatı yılsonu itibariyle 2400 YTL/m² düzeyindedir. Dönem sonu itibariyle teslim edilen konutlarla ilgili 13.3 Milyon TL satış geliri ve 10 Milyon YTL satışların maliyeti tutarı gelir hesaplarına aktarılmıştır.

d) Ottomanors

Ottomanors projemizde 1. etapta ve 2. etabın birinci kısmında ön satışlar ve inşaat devam etmektedir. 2007 yılı Eylül ayında satışlarına ve inşaatına başladığımız Ottomanors projesinde, birinci etabın inşaatının 2009 yılı sonunda, satışa açılmış olan 2. etabın birinci kısmının ise 2010 yılı Haziran ayında tamamlanması hedeflenmektedir. Ortalama 1.800 YTL/m² fiyat üzerinden satışına devam edilen projenin 1. etabında yer alan 737 konutun 256 adedi ve 2. etabında yer alan 215 konutun 128 adedinin ön satışı yapılmış olup, her iki etapta da inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Ottomanors projesinde 1. etap ve 2. etabın 1. kısmında gerçekleşen satışlarda daha küçük alanlı evlerin daha çok tercih edildiği görülmüş olup, henüz satışa açılmayan 2. etabın 2. kısmı ve 3. etapta proje tadilatı yapılmaktadır. Bina planlarında yapılmakta olan değişikliklerle toplam satılabilir alan değişmemekle birlikte konut büyüklüklerinin azaltılması ve konut sayısının artırılması planlanmaktadır.

e) Bosphorus City

Bosphorus City projemiz Halkalı'da 246.092 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde toplam 2.858 ünite olarak tasarlanmıştır. Proje toplam 5 etap halinde planlanmakla birlikte 2, 3 ve 4. etaplar yoğun talep üzerine birlikte satışa açılmıştır. Dönem sonu itibariyle ön satışı yapılan konut sayısı 1.889'a ulaşmıştır. 2008 yılı Mayıs ayında ortalama 2.400 YTL/m² fiyat üzerinden satışlarına başladığımız projede yapılan artışlar neticesinde son durum itibariyle 3.000 YTL/m² fiyat üzerinden satışlar devam etmektedir. Projenin inşaatına 2008 yılı Ağustos ayında başlanmış olup, 1. etabın inşaatının 2010 yılı Haziran ayında, 2,3 ve 4. etap inşaatlarının ise 2010 yılı sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

f) Aquacity 2010

Aquacity 2010 projemizde yer alan 1.120 ünitenin ruhsatları alınmış, satış ofisinin inşası ve satış için gereken diğer hazırlıklar tamamlanmıştır. Projenin satışlarına 2009 yılı Mart ayında başlanması planlanmaktadır.

g) Şişli-Bomonti 994-14

Portföyümüze yeni katılan ve Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde bir mixed-use (konut ve ticari gayrimenkul) proje için çalışmalar başlamış olup projenin inşaat ve ön satışlarına 2010 yılında başlanması planlanmaktadır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahibine devredilecektir.

h) Şişli-Bomonti 1157-1

Portföyümüze yeni katılan ve Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 5.147 m²'lik arsa üzerinde bir mixed-use (konut ve ticari gayrimenkul) proje için çalışmalar başlamış olup projenin inşaat ve ön satışlarına 2010 yılında başlanması planlanmaktadır.

i) Halkalı-Güney

Şirketimizin İstanbul Küçükçekmece Halkalı bölgesinde tamamına sahip olduğu 412.578 m² arsanın 246.092 m²'lik kuzey kısmında geliştirilen "Bosphorus City" projemiz haricinde arsanın güneyde kalan 166.486 m²'lik kısmı üzerinde ayrı bir proje geliştirilmesi çalışmaları devam etmektedir. Projenin inşaat ve ön satışlarına 2009 Eylül ayında başlanması planlanmaktadır.

j) Çakmak

Şirketimizin İstanbul Ümraniye Çakmak bölgesinde 84.767 m²'lik hissesine sahip olduğu 171.094 m²'lik arsanın üzerinde proje geliştirilebilmesi için hisseli mülkiyet yapısının giderilmesi

gerekmektedir. Şirketimiz söz konusu arazi geliştirme sürecini 2009 yılı içerisinde tamamlayarak 2010 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

k) Ankara - Yenimahalle

Şirketimizin Ankara Yenimahalle Alacaatlı bölgesinde tamamına sahip olduğu 138.324 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz 2009 yılının ilk yarısında proje geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2009 yılı Eylül ayında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

l) Ankara - Polatlı

Şirketimizin Ankara Polatlı Yenidoğan bölgesinde tamamına sahip olduğu 280.812 m²'lik arsa üzerinde arazi geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz 2009 yılında arazi geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2010 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

m) Ankara - Çankaya

Şirketimizin Ankara Çankaya Dikmen'de Dikmen Vadisi'nin üst kısmında yer alan iki parsel toplam 16.283 m² alana sahiptir, Şirketimiz 2009 yılında arazi geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2010 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

n) Muğla-Marmaris

Portföyümüze yeni katılan Marmaris İçmeler mevkiinde yer alan 39.307 m²'lik arsanın etrafındaki 130.741 m² büyüklüğündeki komşu parselleri ile birlikte değerlendirilmesi ve toplam 170.000 m² arsa alanı üzerinde bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Projenin inşaat ve ön satışlarına 2010 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır.

o) Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. İştiraki

Şirketimiz 1 milyon YTL sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %24,9 hissesine iştirak etmiş durumdadır. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin İstanbul Zeytburnu'nda 15.500 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarının 2008 yılı içinde tamamlanması ve 2009 yılında satış ve inşaatına başlanması hedeflenmektedir.

ö) Saf Gayrimenkul Geliştirme

Şirketimiz 2008 yılı son çeyreğinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4'ünü 41.551.000 USD bedelle satın almıştır.

Saf Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Ticaret A.Ş. İstanbul Acıbadem'de 129.207 m² büyüklüğünde bir arsaya sahiptir. Bu arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezi birimlerinden oluşan karma bir proje gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

p) Menkul Kıymet Portföyü

Şirketimiz halka arzdan elde ettiği geliri para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmektedir. Bu portföy ağırlıklı olarak YTL cinsinden devlet tahvilleri ve katılım hesaplarından oluşmaktadır.

C) YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin 2008 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporuna İMKB internet sitesi mali tablolar bölümünden veya Şirketimiz internet sitesinden ulaşılabilir. Bu rapordaki önemli hususlara yukarıda B bölümünde yer verilmiştir.

D) MALİ TABLOLAR

Şirketimizin 31.12.2008 dönemi mali tablolarına İMKB internet sitesi mali tablolar bölümünden veya Şirketimiz internet sitesinden ulaşılabilir. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirketimizin aktif büyüklüğü 1.134.589.952 TL, özsermayesi 900.400.444 TL olup, 01.01.2008-31.12.2008 dönemi net karı 19.619.052 TL olmuştur.

E) PORTFÖY TABLOSU

Şirketimizin 31.12.2008 tarihli portföy tablosu ekte yer almaktadır. Şirketimizin 31.12.2008 tarihi itibarıyla net aktif değeri 1.057 milyon YTL ve pay başına net aktif değeri 7,71 YTL'dir.

F) PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirketimiz arsa alımlarının doğrudan peşin ödemek suretiyle yapabildiği gibi, arsa karşılığında inşa edilecekleri evlerin veya hasılatın bir bölümünün verildiği kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmeleri ile de arsa alabilmektedir.

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkullerden beş tanesi için bu kapsama giren sözleşmeler bulunmaktadır. Şirketimiz Ottomanors projesinde hasılatın %20'sini, Lagun projesinde hasılatın %22,44'ünü, Marmaris arsası üzerinde gerçekleştirilecek projede ise hasılatın %35'inin başlangıçta verilen avansı aşan kısmını arsa sahiplerine verecektir. Aquacity 2010 projesinde ise üretilecek yapıların %35'i arsa sahiplerine verilecektir. Yine Şişli Bomonti 994-14 Parseldeki arsa üzerinde inşa edilecek gayrimenkullerin de %49,17'si arsa sahibine verilecektir.

G) ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz 1 milyon YTL sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 30 Eylül 2007 itibarıyla %24,9 hissesine iştirak etmiş durumdadır. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. İstanbul Zeytburnu'nda 15.500 m2 büyüklüğündeki bir arsa üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir.

Şirketimiz 2008 Aralık ayında Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4'ünü 41.551.000 USD bedelle satın almıştır.

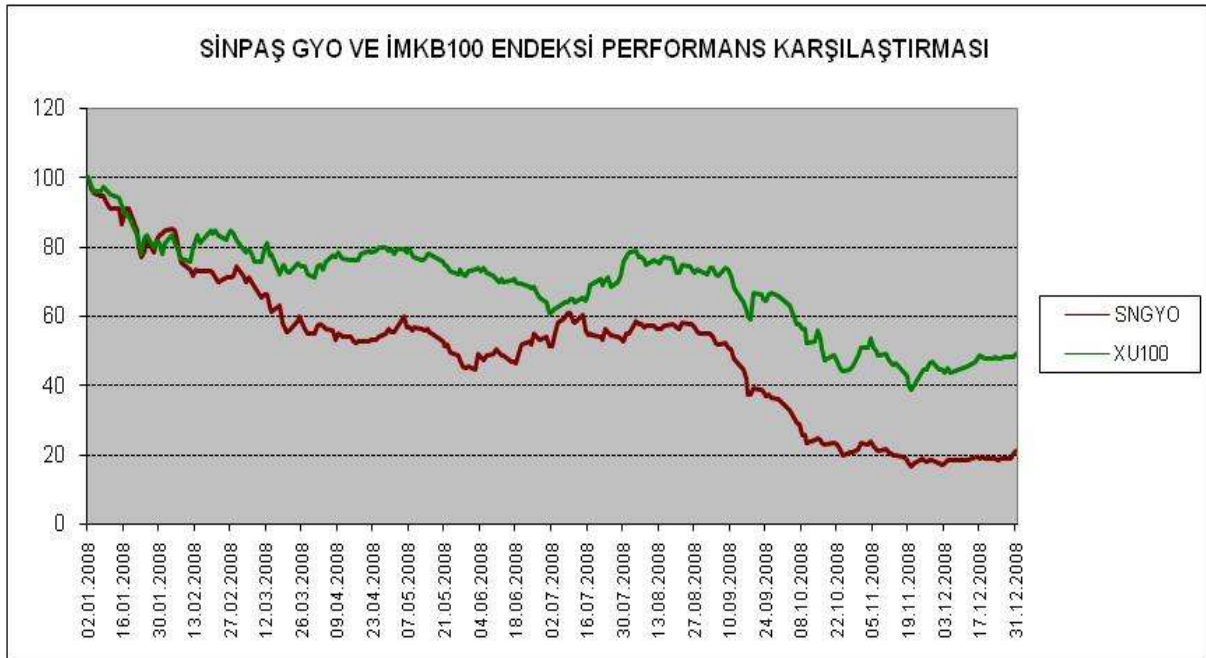
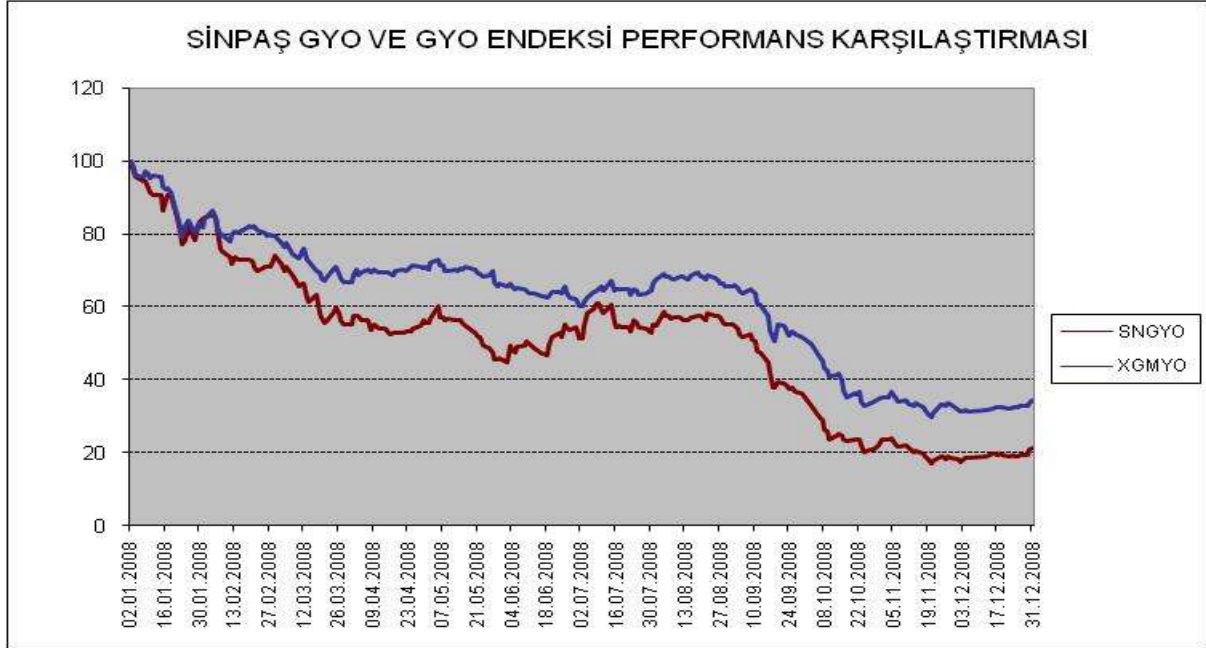
Saf Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Ticaret A.Ş. İstanbul Acıbadem'de 129.207 m2 büyüklüğünde bir arsaya sahiptir. Bu arsa üzerinde konut ve alışveriş merkezi birimlerinden oluşan karma bir proje gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

H) ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Danışmanlık, işletmecilik, portföy yönetimi veya saklama hizmeti alınan bir şirket bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerlemesi konusunda alınan teklifler çerçevesinde SPK listesindeki farklı şirketlerden hizmetler alınmaktadır. Bu hizmet için ödenen ücretler piyasa koşullarına göre pazarlık usulü ile belirlenmektedir.

I) ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 2008 yılında gösterdiği performans Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve İMKB Ulusal 100 Endeksi ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafiklerde verilmiştir.



Şirketimiz hisselerinin 31 Aralık 2008 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 1,74 YTL iken aynı tarihli portföy tablosuna göre pay başına net aktif değeri 7,71 YTL'dir. Bu rakamlarla Şirketimiz hisseleri anılan tarihte %77 oranında iskontolu işlem görmektedir.

J) ORTAKLIK HARCAMALARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimizin harcamaları ile ilgili bilgiler mali tablolarımızda yer almaktadır.

K) ORTAKLIĞIN PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirketimizin portföy yapısı, sermaye piyasası mevzuatında yer alan sınırlamalar dahilindedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

31 Aralık 2008

(YTL)

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								84.113.394	7,5%	
Avangarden Sitesinde 23 Adet Konut	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	10.465.264	-	-	02.01.09	11.169.385	11.169.385	1,0%	9.353.100
Rumeli Konakları Sitesinde 108 Adet Konut ve 1 Adet Sos.Tes.	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	64.715.382	-	-	02.01.09	72.944.009	72.944.009	6,5%	24.425.550
Arsalar ve Araçlar								420.240.533	37,6%	
Ümraniye-Çakmak (4)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsalarnın toplam alanı 171.094 m ² , hisseve düşen alan 84.767 m ²	19.02.07	21.398.968	-	-	31.12.08	63.767.047	63.767.047	5,7%	
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 , hisseve düşen alan 50.816 m ²	19.02.07	143.798.899	-	-	15.01.09	178.133.841	178.133.841	15,9%	
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	32.910.021	07.09.07	27.675.200	02.01.09	30.608.130	30.608.130	2,7%	
Ankara-Çankaya-Dikmen	Ankara Çankaya Dikmen'de 2 arsa hissesi. Arsalarnın toplam alanı 174.263 m ² , hissemize düşen alan ise 16.283 m ²	14.12.07	20.637.549	26.12.07	11.200.000	02.01.09	21.042.250	21.042.250	1,9%	
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280,812 m ² 'lik arsa	20.11.07	6.580.655	06.12.07	9.828.000	26.12.08	10.390.044	10.390.044	0,9%	
Muğla-Marmaris-İçmeler	Muğla Marmaris İçmeler'de 39,307 m ² 'lik arsa	27.06.08	20.381.704	16.06.08	66.821.900	31.12.08	72.717.950	72.717.950	6,5%	
Istanbul-Şişli-Bomonti 994-14 (9)	Istanbul Şişli Bomonti'de 26.380 m ² arsa	19.08.08	16.851.241	20.08.08	75.000.000	31.12.08	19.558.000	19.558.000	1,8%	
Istanbul-Şişli-Bomonti 1157-1	Istanbul Şişli Bomonti'de 5.147 m ² arsa	01.09.08	20.677.263	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								456.825.198	40,9%	
Lağın Projesi (6)	Istanbul Kartal Samandıra'da, 515 ünitelik konut projesinde henüz teslim edilmemiş 479 konut ve sosyal tesis	17.01.07	94.781.160	-	-	31.12.08	127.991.025	94.781.160	8,5%	52.812.000
Ottomanors Projesi (7)	Bursa Osmanlı Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	146.171.207	23.07.07	61.042.636	31.12.08	162.546.976	146.171.207	13,1%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.800 ünitelik konut projesi	19.02.07	201.781.737	-	-	15.01.09	498.488.000	211.289.491	18,9%	
Aquacity 2010 Projesi (5)	Istanbul Ümraniye Sarıgaz'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	4.583.340	08.07.07	55.000.000	15.01.09	34.734.000	4.583.340	0,4%	
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								961.179.124	86,0%	
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					3.705.516	0,3%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.161.830					65.161.830	5,8%	
İştirakler Toplamı								68.867.346	6,2%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (8)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Katılım Hesapları								76.806.735	6,9%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	27.035.619	17.890.166	-	-	1.5112	27.035.619	2,4%	
Katılım Hesabı	EUR	15.10.08	558.324	260.984	-	-	2.1393	558.324	0,0%	
Katılım Hesabı	YTL	29.06.07	49.212.793	49.212.793	-	-	1.0000	49.212.793	4,4%	
Döviz Tevdiat Hesapları								990.011	0,1%	
EURO	EUR	10.03.08	541.909	253.311	-	-	2.1393	541.909	0,0%	
Amerikan Doları	USD	23.01.08	447.467	296.100	-	-	1.5112	447.467	0,0%	
İngiliz Sterlini	GBP	05.09.08	635	290	-	-	2.1909	635	0,0%	
Tahvililer								9.665.635	0,9%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	96.656	9.665.635	0,9%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								87.462.382	7,8%	
Toplam Portföy Değeri								1.117.508.852	100,0%	
Hazır Değerler								1.484.360		
Alacaklar								34.100.618		
Diğer Aktifler								131.602.432		
Borçlar (-)								228.086.861		
Net Aktif Değeri								1.056.589.400		
Pay Sayısı (Adet)								136.974.510		
Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)								7,71		
Diğer Bilgiler										
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibaryla 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 Teminatlara İlişkin Açıklamalar : Yoktur										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler : Tamamlanan projelerde henüz teslim edilmemiş kalan evler binalar grubuna taşınmıştır. Saf Gayrimenkul iştiraki eklenmiştir.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler : Yoktur.										
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri								961.179.124		
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)								961.179.124	86,0%	
D) İştirakler								68.867.346		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								87.462.382		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								156.329.727	14,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.117.508.852		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								990.011		
B) Vadeli YTL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								990.011	0,1%	
Toplam Portföy Değeri								1.117.508.852		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul								3.705.516	0,3%	
Saf Gayrimenkul								65.161.830	5,8%	
Toplam Portföy Değeri								1.117.508.852		
4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	31.12.08	Hayır				63.767.047		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	31.12.08	Hayır				178.133.841		
Ankara-Yenimahalle		05.09.07	31.12.08	Hayır				30.608.130		
Ankara-Çankaya		14.12.07	31.12.08	Hayır				21.042.250		
Ankara-Polatlı		20.11.07	31.12.08	Hayır				10.390.044		
Muğla-Marmaris		27.06.08	31.12.08	Hayır				72.717.950		
Istanbul-Şişli 994-14		19.08.08	31.12.08	Hayır				19.558.000		
Istanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	31.12.08	Hayır				21.500.000		
Ümraniye-A.Dudullu		19.02.07	31.12.08	Hayır				2.523.271		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.117.508.852		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Yoktur.								0	0,0%	
Net Aktif Değeri								1.056.589.400		

EUR/YTL = 2,1393
USD/YTL = 1,5112
GBP/YTL = 2,1909**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 arsarlar 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) Ümraniye Çakmak'ta belirlenen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimizin hissesine düşen alanın 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.

(5) Aquacity 2010 projesi için yapılan sözleşme uyarınca satış gelirlinin %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. dipnota belirtiliği şekilde hesaplanmaktadır, sadece bugüne kadar proje geliştirme faaliyetleri kapsamında yapılan harcamaları yansıtmaktadır.

(6) Sınpaş Lağın projesinde yapılan sözleşme uyarınca satış gelirlinin %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. dipnota belirtiliği şekilde hesaplanmaktadır, arsa sahibine bugüne kadar yapılmış ödemeler, proje geliştirme masrafları ve inşaat harcamalarını yansıtmaktadır.

(7) Ottomanors projesinde yapılan sözleşme uyarınca satış gelirlinin %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. dipnota belirtiliği şekilde hesaplanmaktadır, arsa sahibine bugüne kadar yapılmış ödemeler, proje geliştirme masrafları ve inşaat harcamalarını yansıtmaktadır.

(8) Farklı fiyatlara alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alınlarının ortalama maliyetidir.

(9) Yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam %49,17'si arsa sahiplerine kalan bölümü Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir. Ancak portföy değeri 3. dipnota belirtiliği şekilde hesaplanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür**

Adı Soyadı	Unvanı	İletişim Bilgileri	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	
Zeki Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	
Ekrem Pakdemirli	Yönetim Kurulu Üyesi	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	Bağımsız Üye
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	Bağımsız Üye
Halit Serhan Ercivelek	Genel Müdür	19 Mayıs Cd. No:2 A.Dudullu Ümraniye İSTANBUL +90 216 499 2750	