



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.03.2008 – 30.06.2008 DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÜÇ AYLIK RAPORU

Bu rapor SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 31.03.2008– 30.06.2008 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 15 Ağustos 2008'dir.

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

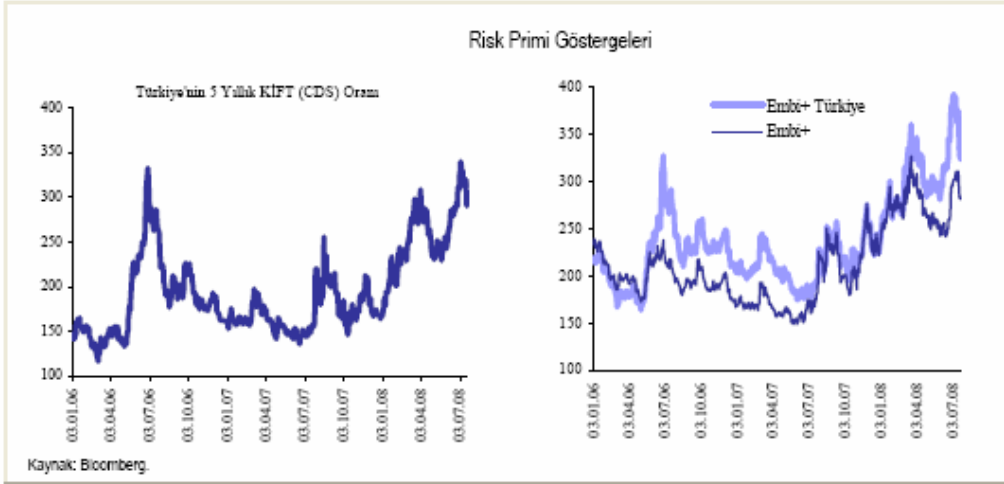
B) 31.03.2008– 30.06.2008 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

i. Ekonomik Gelişmeler¹

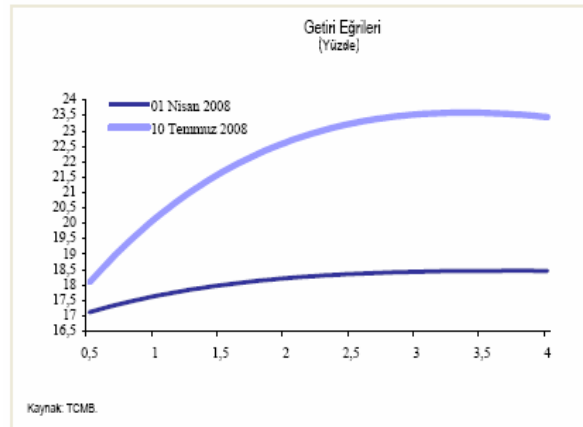
2008 yılının ikinci çeyreğinde, yükselen gıda ve petrol fiyatlarıyla beraber küresel ekonomide orta vadeli enflasyon baskılarına ilişkin endişeler artarken finansal piyasalardaki sorunların boyutları ve yansımaları konusundaki belirsizlikler devam etmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak küresel risk algılamalarındaki bozulma da sürmüştür. Küresel ekonomideki yavaşlamanın boyutu henüz tam olarak netleşmemiş olsa da, yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyete ilişkin verilerin beklenenden olumlu gerçekleşmiş olması gelişmiş ülke ekonomilerinin durgunluğa girme olasılığını azaltmıştır. Küresel ekonomiye dair risklerin canlılığını koruması risk iştahının azalmasına, buna bağlı olarak gelişmekte olan ekonomilerin risk primlerinin artmasına ve bu ekonomilere sermaye akışının yavaşlamasına yol açmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki bozulma eğilimi 2008 yılının ikinci

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

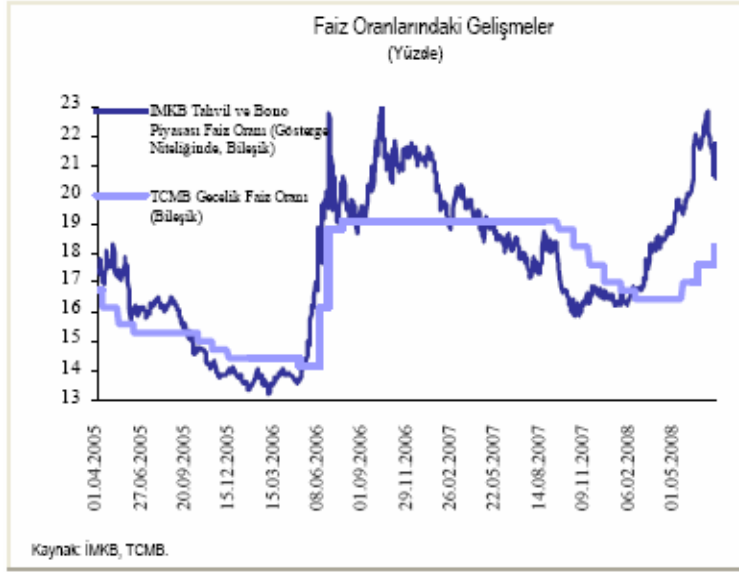
çeyreğinde de devam etmiştir. Ülkemizde de 5 yıllık Kredi İflas Takası (KİFT) primi ve JP Morgan EMBI+ Türkiye endeksi gibi risk primi ölçütlerinde artış gözlenmiştir. Bu dönemde, küresel belirsizliğin yanı sıra yurt içi belirsizlik algılamalarında da artış gözlenmesi, Türkiye'nin risk priminde gelişmekte olan ülkeler ortalamasına göre daha yüksek oranlı bir artışa yol açmıştır. Küresel ekonomik konjonktüre ilişkin belirsizlikler ortadan kalkmadan risk primlerinde ve finansal göstergelerdeki oynaklıkta kalıcı bir düşüş beklenmemektedir.



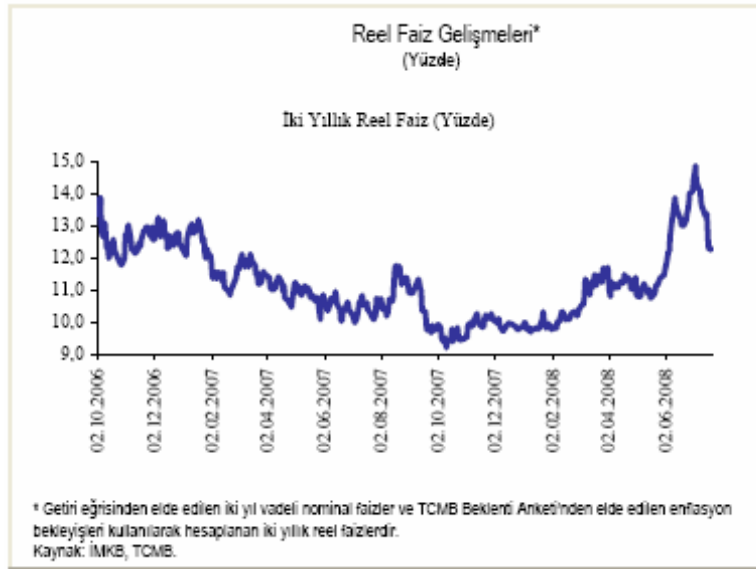
2008 yılının ikinci çeyreğinde belirsizlik algılamalarındaki artışa bağlı olarak piyasa faizlerinde de yükseliş yaşanmıştır. Nitekim 1 Nisan tarihinde oluşan getirilerin, 10 Temmuz tarihinde oluşan getirilerin her vadede üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Yukarı yönlü bu hareketin temel belirleyicisi küresel ve yurt içi belirsizlik algılamalarındaki bozulma kaynaklı risk primi artışıdır. Tüm bunların yanında, gıda ve enerji fiyatlarındaki artışa paralel olarak enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi de faizlerdeki artışta etkili olmuştur.



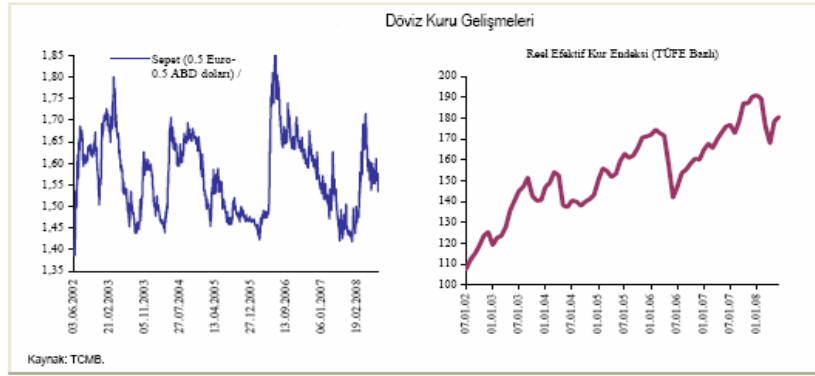
Bu gelişmeler doğrultusunda, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) Tahvil ve Bono Piyasasında oluşan gösterge niteliğindeki Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) faiz oranında ilk çeyrekte başlayan artış eğilimi ikinci çeyrekte de güçlenerek devam etmiştir. DİBS faizlerindeki yükseliş, söz konusu dönemde gerçekleştirilen politika faizlerindeki artışın üzerinde gerçekleşmiş, bunun sonucunda gösterge niteliğindeki faiz oranı ile TCMB gecelik faiz oranı arasındaki fark açılmıştır.



Orta vadeli reel faizlerdeki yükseliş eğilimi yılın ikinci çeyreğinde yurt içi belirsizlik algılamalarının artmasının da etkisiyle belirginleşmiştir. Reel faizlerin mevcut seviyesi iç talebi sınırlamakta ve enflasyondaki düşüşü desteklemektedir.



Yılın ilk çeyreğinde küresel ekonomiye dair belirsizliklere bağlı olarak gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybeden YTL, ikinci çeyreğin sonuna doğru değer kayıplarının bir kısmını geri kazanmıştır. Sermaye piyasalarından çıkan fonların önceki dönemlerde olduğu gibi döviz piyasasına girmek yerine para piyasasında kalması, döviz kurunun görece olarak istikrarlı seyretmesinde etkili olmuştur. Son dönemde YTL'nin değer kazanması, ilk çeyrekteki değer kaybının enflasyon üzerindeki etkilerini sınırlamıştır.

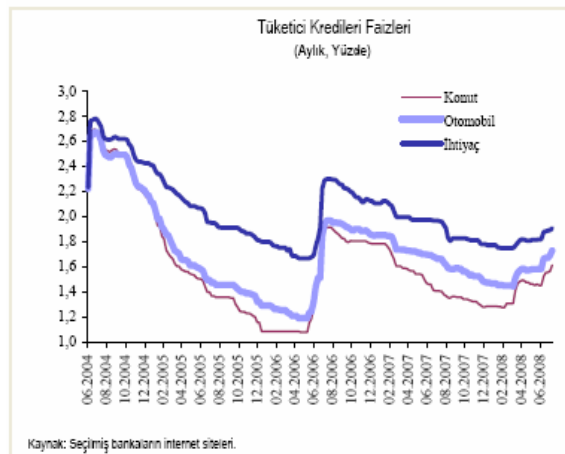


Tüketici kredilerine bakıldığında ikinci çeyrekte konut kredilerinin reel bazda artışının yavaşlayarak da olsa devam ettiği, maliyeti daha yüksek seyreden ihtiyaç kredileri ve kredi kartlarındaki artışın ise sürdüğü gözlenmektedir. Taşıt kredilerinde ise bir miktar toparlanma gözlenmekle beraber reel azalış devam etmiştir.

Tüketici Kredileri ve Kredi Kartlarından Alacaklar (Reel Üç Aylık Yüzde Değişim)						
	2007				2008	
	I	II	III	IV	I	II
Tüketici Kredileri	2,6	9	10	6,6	5,6	4,8
Konut Kredileri	2,7	7,5	10,2	5,4	6,5	4,2
Taşıt Kredileri	-8,9	-3,4	-2	-1,4	-4,5	-1,9
Diğer Krediler	6,6	14,5	12,8	9,9	6,7	6,7
Kredi Kartları	-1,6	7,7	2,4	3,2	2,2	5,9

Kaynak: TCMB

Küresel finans piyasalarındaki gelişmelere bağlı olarak azalan finansmana erişim olanaklarının tüketici kredilerindeki genişlemeyi sınırlamaya devam edeceği tahmin edilmektedir. Yabancı finansal kuruluşların ihraç ettiği küresel YTL tahvillerin faiz yükselişlerine rağmen yeni bir ivmelenme göstermemesi, bankaların takas piyasalarından uzun vadeli YTL fon bulmalarını zorlaştırmaktadır. Ayrıca, son dönemde sendikasyon ve sekürütizasyon kredilerinin artış hızının yavaşlaması yurt dışından borçlanma imkânlarının kısmen azaldığına işaret etmektedir. Sonuç olarak, küresel piyasalardaki belirsizlikler gerek bankaların doğrudan kredi olarak sunabilecekleri fonları azaltması gerekse portföylerin daha likit belirlenmesini teşvik etmesi bakımından kredi arzını sınırlama potansiyeli taşımaktadır.



İkinci çeyrekte piyasa faizlerinde görülen artışa paralel olarak, tüketici kredileri faizlerindeki artış eğilimi de belirginleşmiştir. Konut, taşıt ve ihtiyaç kredileri aylık faizlerinde bir önceki çeyreğe kıyasla sırasıyla 13, 16 ve 10 baz puan artış görülmüştür.

ii. Faaliyetlerdeki Gelişmeler

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

Ödeme Planı Değişikliği:

Projelerimizde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi düzenlemek suretiyle ön satış yapılmakta ve müşterilerimize konut bedelini belirli bir ödeme planı çerçevesinde vadeye yayarak ödeme imkanı verilmektedir. Geçtiğimiz dönemlerde müşterilerimize iki yıllık inşaat süresine yayılan, ara ödemeler ve aylık taksitlerden oluşan bir ödeme planı sunulmaktaydı. Bu planda ev bedelinin yarısından fazlası son aylara bırakılan bir toplu ödeme ile tahsil edilmekte ve müşteriler bu ödemeyi kredi kullanarak yapabilmekteydi.

Yılbaşından itibaren faiz oranlarının yükselmesi ve kredi koşullarının kötüleşmesi nedeniyle kredi kullanmak istemeyen müşterilerimiz için yeni bir ödeme sistemi oluşturulmuştur. Bu planda konut bedelinin %45'i 60 eşit taksitde bölünmekte ve aylık olarak ödenmekte, buna ilave olarak 4. ve 13. aylarda %10, 25. ayda ise %35 oranında ara ödemeler yapılmaktadır. Aylık ödemeler ve ara ödemeler yılda bir kere Tüketici Fiyatları Endeksinin yıllık değişim oranına %3 ilave edilerek bulunan oran kadar artırılmakta ve bu artırım senede bir kere tekrarlanmaktadır. Ayrıca müşteriler istedikleri bir zamanda daha fazla vade farkı ödememek için erken ödeme de yapabilmektedir.

Bu aşamada Lagün, Ottomanors ve Bosphorus City projelerimizin ön satışlarında uygulanan bu ödeme sisteminin Aquacity 2010 projemizde de uygulanması planlanmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Yatırımları:

Şirketimiz son dönemdeki gelişmeler ışığında mali tablolarında sabit bir kira geliri gösterebilmek ve aynı zamanda bu şekilde elde edilen kira gelirlerini nakit temettü olarak pay sahiplerine dağıtabilmek üzere toplam portföy değerinin %30'una kadar ticari gayrimenkul yatırımları yapma kararı almıştır.

Şirket konut projelerinde planlanan ve hedeflenen doğrultuda ilerlemekte ve büyümeye devam etmekle birlikte adı geçen ticari gayrimenkul yatırımlarıyla portföy riskini dağıtmayı ve sabit bir gelir kalemi yaratarak elde edeceği kira gelirleriyle yatırımcılara düzenli nakit temettü ödemeyi hedeflemektedir.

Arsa Alım Çalışmaları:

Portföyümüzde bulunan projelerin inşaat maliyetleri büyük ölçüde ön satışlardan yapılan tahsilatlarla karşılanabilmekte olup, Şirketimiz hazır değerlerini ilave arsa alımlarında değerlendirmek istemektedir. Gelir düzeyinin yüksek olduğu büyük şehirlerde ve ikinci ev talebinin olduğu güney sahil bölgelerinde uygun arsa temini için çalışmalar devam etmektedir.

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. Bu blokların tamamında inşaat tamamlanmış olup sitede yaşam başlamıştır. Dönem sonu itibariyle teslim edilen konutlarla ilgili 20.275.712 YTL satış geliri ve 18.767.792 YTL satışların maliyeti tutarı gelir hesaplarına aktarılmıştır.

b) Rumeli Konakları

Rumeli Konakları projemizde ön satışlar tamamlanmış olup, inşaat devam etmektedir. Yılsonuna kadar inşaatın tamamlanması ve konutların teslim edilmesi beklenmektedir.

c) Lagün

Lagün projemizde inşaat ve ön satışlar devam etmektedir. 1. ve 2. etap sonrasında 3. etapta da ön satışlara başlanmıştır. Projede 2007 yılı Mart ayında başlayan 1. ve 2. etapların inşaatının 2009 yılı başında bitirilmesi planlanmaktadır. 3. ve 4. etapların inşaatı ise 2008 yılı Ağustos ayı başında başlamış olup, 3. etabın 2009 yılı sonunda 4. etabın ise 2010 yılı Haziran ayı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir. Dönem sonu itibariyle ön satışı yapılan konut sayısı 332'ye ulaşmıştır.

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, ilk 2 etabın inşaatının 2009 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir. 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 yapılmasına karar verilmiştir. 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 2.756 ünite olarak tasarlanmıştır. Proje toplam 5 etap halinde planlanmakla birlikte 2., 3. ve 4. etaplar ikiye ayrılmıştır. 1. etabın tamamı, 2. etabın 1. kısmı ve 3. etabın 1. kısmı ön satışlara açılmış ve dönem sonu itibariyle ön satışı yapılan konut sayısı 812'ye ulaşmıştır. Öte yandan satışa açılan bölümlerin inşaatlarının 2008 yılı Ağustos ayında başlaması ve 2010 yılı Şubat ayında tamamlanması planlanmaktadır.

f) Aquacity 2010

Aquacity 2010 projemizde yer alan 1.120 ünitenin ruhsatları 2008 yılı Mayıs ayı başında alınmıştır. Proje için ihale çalışmaları devam etmekte olup satış ofisi inşası ve diğer hazırlıkların yaz döneminde tamamlanması ve ön satışlara 2008 yılı Ekim ayında, inşaatı ise 2008 yılı sonunda başlaması planlanmaktadır.

g) 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.

h) Çakmak

Şirketimiz İstanbul Ümraniye Çakmak bölgesinde 83.963 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 2008 yılı içerisinde tamamlayarak 2009 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

i) Ankara - Yenimahalle

Şirketimiz Ankara Yenimahalle Alacaatlı bölgesinde tamamına sahip olduğu 138.324 m²'lik arsa üzerinde arazi geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz 2008 yılında arazi geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2009 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

j) Ankara - Polatlı

Şirketimiz Ankara Polatlı Yenidoğan bölgesinde tamamına sahip olduğu 280.812 m²'lik arsa üzerinde arazi geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz 2008 yılında arazi geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2009 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

k) Ankara - Çankaya

Şirketimiz Ankara Çankaya Dikmen bölgesinde yer alan 10.000 m²'lik parsel ile 49/60 hissesine sahip olduğu 20.700 m²'lik (hisseye düşen alan 16.905 m²) parsel üzerinde arazi geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz 2008 yılında arazi geliştirme çalışmalarını tamamlayarak 2009 yılında anılan arsa üzerinde bir konut projesine başlamayı hedeflemektedir.

l) Muğla-Marmaris

Portföyümüze yeni katılan Marmaris İçmeler mevkiinde yer alan 39.307 m²'lik arsa üzerinde bir konut projesi için çalışmalar başlamış olup projenin inşaat ve ön satışlarına 2009 yılının ikinci yarısında başlanması planlanmaktadır.

m) 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.

n) 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 yılı ilk yarısına ait yönetim kurulu faaliyet raporuna İMKB internet sitesi mali tablolar bölümünden veya Şirketimiz internet sitesinden ulaşılabilmektedir. Bu rapordaki önemli hususlara yukarıda B bölümünde yer verilmiştir.

D) MALİ TABLOLAR

Şirketimizin 30.06.2008 dönemi mali tablolarına İMKB internet sitesi mali tablolar bölümünden veya Şirketimiz internet sitesinden ulaşılabilmektedir. 30 Haziran 2008 tarihi itibarıyla Şirketimizin aktif büyüklüğü 1.044.933.105 YTL, özsermayesi 884.187.229 YTL olup, 01.01.2008-30.06.2008 dönemi net karı 3.045.837 YTL olmuştur.

E) PORTFÖY TABLOSU

Şirketimizin 30.06.008 tarihli portföy tablosu ekte yer almaktadır. Şirketimizin 30.06.2008 tarihi itibarıyla net aktif değeri 943 milyon YTL ve pay başına net aktif değeri 6,89 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 dört tanesi için bu kapsama giren sözleşmeler bulunmaktadır. Şirketimiz Ottomans 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.

G) ORTAKLIK İŞTİRAKLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

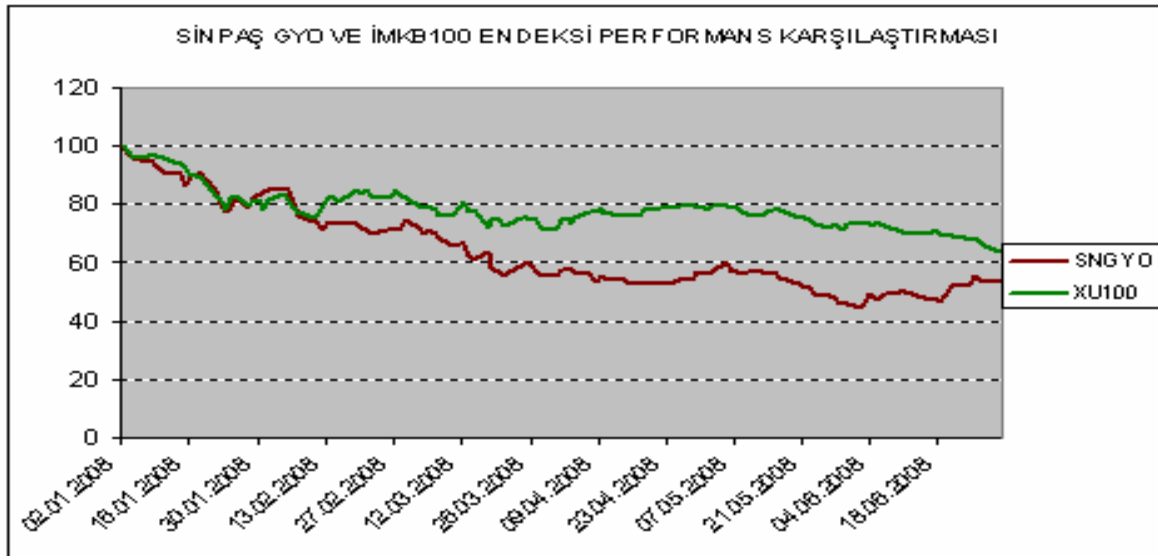
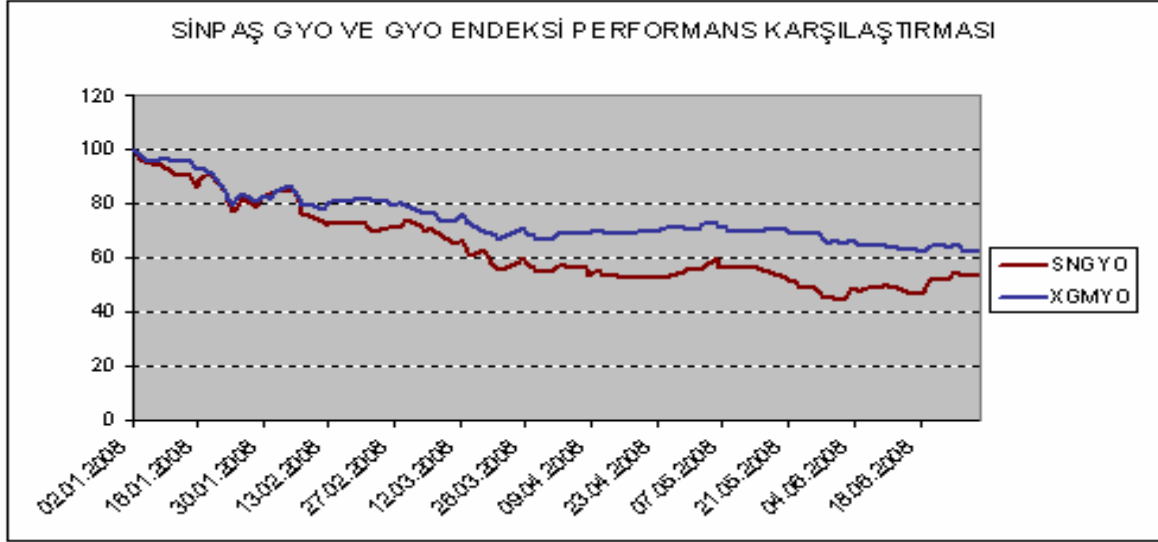
Şirketimiz 1 milyon YTL sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 30 Eylül 2007 itibarıyla %24,9 hissesine iştirak etmiş durumdadır. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. İstanbul Zeytburnu'nda 15.500 m2 büyüklüğündeki bir arsa üzerinde gayrimenkul projesi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

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 yılı ilk altı ayında gösterdiği performans Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve İMKB Ulusal 100 Endeksi ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafiklerde verilmiştir.



Şirketimiz hisselerinin 30 Haziran 2008 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 4,42 YTL iken aynı tarihli portföy tablosuna göre pay başına net aktif değeri 6,89 YTL'dir. Bu rakamlarla Şirketimiz hisselerinin anılan tarihte %36 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

30 Haziran 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
Arsalar ve Araçlar								298.713.356	30,9%	
Ümraniye-Çakmak (4)	Istanbul Ümraniye Çakmakta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094,36 m ² , hisseye düşen alan 83.963,31 m ²	19.02.07	20.902.658	-	-	26.12.07	36.181.594	36.181.594	3,7%	-
Küçükçekmece-Halkalı	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085,36 m ² , hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.225,06 m ² , hisseye düşen alan 50.816,84 m ²	19.02.07	8.977.332	-	-	25.12.07	147.325.737	147.325.737	15,2%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 220 parselden oluşan toplam 138.324 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	27.668.359	07.09.07	27.675.200	17.12.07	27.356.125	27.356.125	2,8%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (8)	Ankara Çankaya Dikmen'de 1 arsa ve 1 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın toplam alanı 10.000 m ² , hisseli 1 arsanın toplam alanı 20.700 m ² , hisseye düşen alan 16.905 m ²	14.12.07	20.637.549	26.12.07	11.200.000	26.12.07	11.200.000	11.200.000	1,2%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	6.380.798	06.12.07	9.828.000	06.12.07	9.828.000	9.828.000	1,0%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler	Muğla Marmaris İçmeler'de 39.307 m ² 'lik arsa	27.06.08	27.818.500	16.06.08	66.821.900	16.06.08	66.821.900	66.821.900	6,9%	-
Gayrimenkul Projeleri								433.285.737	44,8%	
Avangarden Projesi	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da, 135 ünitelik konut projesi	19.02.07	32.757.548	-	-	28.12.07	44.861.142	32.757.548	3,4%	38.749.684
Rumeli Konakları Projesi	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy'de, 108 ünitelik konut projesi	02.02.07	55.368.167	-	-	28.12.07	59.776.747	55.368.167	5,7%	22.638.450
Lagün Projesi (6)	Istanbul Kartal Samandıra'da, 515 ünitelik konut projesi	17.01.07	64.242.960	-	-	25.12.07	62.647.124	64.242.960	6,6%	48.948.000
Ottomanors Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.109 ünitelik konut projesi	23.07.07	103.333.753	23.07.07	61.042.636	31.12.07	93.362.049	103.333.753	10,7%	61.185.000
Bosphorus City Projesi (10)	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.756 ünitelik konut projesi	19.02.07	11.489.946	-	-	25.12.07	169.803.880	173.921.389	18,0%	-
Aquacity 2010 Projesi (5)	Istanbul Ümraniye Sarıyer'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	3.661.919	09.07.07	55.000.000	30.12.07	56.208.930	3.661.919	0,4%	-
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								731.999.092	75,6%	

İştirakler	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	0	0	0,0%
İştirakler Toplamı				0	0,0%

Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (9)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Katılım Hesapları									71.326.813	7,4%
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	20.933.408	17.106.650	-	-	1.2237	20.933.408	2,2%	
Katılım Hesabı	YTL	29.06.07	50.393.406	50.393.406	-	-	1.0000	50.393.406	5,2%	
Döviz Tedviat Hesapları									685.611	0,1%
EURO	EUR	10.03.08	49.722	25.801	-	-	1.9271	49.722	0,0%	
Amerikan Doları	USD	23.01.08	635.689	519.645	-	-	1.2237	635.689	0,1%	
Tahviller									163.830.363	16,9%
Devlet Tahvilı TRT160708T15	YTL	27.03.08	7.998.396	8.400.000	19,01%	16.07.08	99.240	8.336.160	0,9%	
Devlet Tahvilı TRT040209T13	YTL	08.11.07	59.261.150	77.500.000	20,02%	04.02.09	89.625	69.459.375	7,2%	
Devlet Tahvilı TRT060509T18	YTL	05.03.08	114.580	139.786	20,78%	06.05.09	85.186	119.078	0,0%	
Devlet Tahvilı TRT071009T51	YTL	27.03.08	25.772.502	33.400.000	22,27%	07.10.09	77.445	25.866.630	2,7%	
Devlet Tahvilı TRT130110T10	YTL	16.04.08	592.552	800.000	22,35%	13.01.10	73.297	586.376	0,1%	
Devlet Tahvilı US900123AW05	USD	04.04.08	53.541.167	41.400.000	8,30%	05.02.25	115.909	47.986.518	5,0%	
Sukuk XS0309559192 (Dar-El-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	114.762	11.476.226	1,2%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı									235.842.787	24,4%

Toplam Portföy Değeri	967.841.880	100,0%
-----------------------	-------------	--------

Hazır Değerler	9.589.990
Alacaklar	70.789.279
Diğer Aktifler	64.127.641
Borçlar (-)	168.986.434

Net Aktif Değeri	943.362.356
Pay Sayısı (Adet)	136.974.510
Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)	6,89

Diğer Bilgiler
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar Kibarıyla 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.
Rahin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar: Yoktur
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Projelerin portföy değeri sütununda SPK düzenlemelerindeki değişiklik nedeniyle önceki tablodan farklı bir gösterim yapılmıştır (Bakınız dipnot 3). Marmaris arsası portföye eklenmiştir. İstanbul Ümraniye Sarıyer'de geliştirilen Aquacity 2010 projesi, inşaat ruhsatlarının alınması nedeniyle arsalar grubundan çıkarılarak projeler grubuna aktarılmıştır.
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.

Portföy Sınırlamaları Kontrolleri					
1. %50 Kontrolü					
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri					731.999.092
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)					731.999.092
D) İştirakler					0
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları					235.842.787
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)					235.842.787
Toplam Portföy Değeri					967.841.880
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadetsiz Döviz Tedviat					685.611
B) Vadeli YTL Mevduat					0
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)					685.611
Toplam Portföy Değeri					967.841.880
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.					0
Toplam Portföy Değeri					967.841.880
4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?		Portföy Değeri
Ümraniye-Çakmak	19.02.07	30.06.08	Hayır		36.181.594
Küçükçekmece-Halkalı	19.02.07	30.06.08	Hayır		147.325.737
Ankara-Yenimahalle	05.09.07	30.06.08	Hayır		27.356.125
Ankara-Çankaya	14.12.07	30.06.08	Hayır		11.200.000
Ankara-Polatlı	20.11.07	30.06.08	Hayır		9.828.000
Muğla-Marmaris	27.06.08	30.06.08	Hayır		66.821.900
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı					0
Toplam Portföy Değeri					967.841.880
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
Yoktur.					0
Net Aktif Değeri					943.362.356

EUR/YTL = 1,9271
USD/YTL = 1,2237**Dipnotlar:**

- Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen vergi, resim, harç, mimari çizim ve inşaat harcamaları 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.
- Gayrimenkul projelerinin portföy değeri sütununda; A) Mülkiyeti tamamen Şirketimize ait olan projeler için en son tarihli arsa ekspertiz değeri ile tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı, B) Hislat paylaşımı suretiyle geliştirilen projeler için tablo tarihine kadar arsa sahibine ödenmiş olan arsa payı ile yine tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı gösterilmektedir.
- Ümraniye Çakmakta belirlenmiş alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmakta Şirketimiz hissesine düşen talanın 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.
- Aquacity 2010 projesi için yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %65'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınmadan, arsa için takdir edilen değerdir.
- Sinpaş Lagün projesinde yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %76'sı Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.
- Ottomanors projesinde yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %80'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.
- Ankara-Çankaya-Dikmen arsasının alış maliyeti ekspertiz değerinin üzerindedir. Şirketimizin arsa ile ilgili beklentileri nedeniyle ekspertiz değerinin üzerinde bir fiyatla alını yapılmıştır.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalaması maliyetidir.
- Bosphorus City projesinin portföy değeri olarak, SPK'nın 25.06.2008 tarihli yazısı uyarınca, önceki dönem tablosundan farklı olarak arsanın en son ekspertiz değeri ile proje geliştirme maliyetlerinin toplamı yazılmıştır.

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	