

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

31 Mart 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
<b>Binalar</b>								<b>76.781.966</b>	<b>6,4%</b>	
Avangarden Sitesinde 19 Adet Konut	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	8.897.261	-	-	02.01.09	9.504.035	9.504.035	0,8%	8.539.787
Rumeli Konakları Sitesinde 100 Adet Konut ve Sosyal Tesis	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	60.037.029	-	-	02.01.09	67.277.931	67.277.931	5,6%	22.632.849
<b>Arsalar ve Araziler</b>								<b>465.662.582</b>	<b>39,0%</b>	
Ümraniye-Çakmak (4)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m <sup>2</sup> , hisseye düşen alan 84.767 m <sup>2</sup>	19.02.07	28.959.374	-	-	31.12.08	63.767.047	63.767.047	5,3%	-
Küçükçekmece-Halkalı	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085 m <sup>2</sup> , hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.225,06 m <sup>2</sup> , hisseye düşen alan 50.816 m <sup>2</sup>	19.02.07	144.503.234	-	-	15.01.09	178.134.000	178.134.000	14,9%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m <sup>2</sup> büyüklüğünde arsa	05.09.07	32.913.521	07.09.07	27.675.200	02.01.09	30.608.130	30.608.130	2,6%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen	Ankara Çankaya Dikmen'de 2 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 174.263 m <sup>2</sup> , hisseye düşen alan 16.283 m <sup>2</sup>	14.12.07	20.639.549	26.12.07	11.200.000	02.01.09	21.042.250	21.042.250	1,8%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m <sup>2</sup> 'lik arsa	20.11.07	8.780.416	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 <sup>2</sup> arsa	27.06.08	27.178.279	16.06.08	166.824.000	31.12.08	181.753.600	118.139.840	9,9%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 994-14 (9)	Istanbul Şişli Bomonti'de 26.380 m <sup>2</sup> arsa	19.08.08	16.855.741	20.08.08	75.000.000	31.12.08	19.558.000	19.558.000	1,6%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 1157-1	Istanbul Şişli Bomonti'de 5.147 m <sup>2</sup> arsa	01.09.08	20.678.763	04.09.08	20.538.138	31.12.08	21.500.000	21.500.000	1,8%	-
Ümraniye-Aşağı Dudullu	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da 23.830 m <sup>2</sup> arsa	19.02.07	1.327.289	-	-	02.01.09	2.523.271	2.523.271	0,2%	-
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>								<b>492.169.078</b>	<b>41,2%</b>	
Lagün Projesi (6)	Istanbul Kartal Samandıra'da, 515 ünitelik konut projesinde henüz teslim edilmemiş 458 konut ve sosyal tesis	17.01.07	104.985.605	-	-	31.12.08	121.308.204	104.985.605	8,8%	52.812.000
Ottomanors Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	159.582.306	23.07.07	61.042.636	31.12.08	162.546.976	159.582.306	13,4%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.800 ünitelik konut projesi	19.02.07	213.304.353	-	-	15.01.09	498.488.000	222.812.107	18,6%	-
Aquacity 2010 Projesi (5)	Istanbul Ümraniye Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	4.789.059	09.07.07	55.000.000	15.01.09	34.734.000	4.789.059	0,4%	-
<b>Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı</b>								<b>1.034.613.625</b>	<b>86,6%</b>	
<b>İştirakler</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>					<b>Portföy Değeri</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oranı</b>	
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	65.161.830					65.161.830	5,5%	
<b>İştirakler Toplamı</b>								<b>65.161.830</b>	<b>5,5%</b>	
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)</b>	<b>Alış Maliyeti (8)</b>	<b>Miktarı</b>	<b>Bileşik Faiz Oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>Birim Değeri</b>	<b>Portföy Değeri</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oranı</b>	
<b>Katılım Hesapları</b>								<b>81.365.362</b>	<b>6,8%</b>	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	28.810.466	17.087.009	-	-	1.6868	28.822.367	2,4%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	52.542.996	52.542.996	-	-	1,0000	52.542.996	4,4%	
<b>Döviz Tevdiat Hesapları</b>								<b>643.379</b>	<b>0,1%</b>	
EURO	EUR	10.03.08	123.805	37.003	-	-	2,2242	82.303	0,0%	
Amerikan Doları	USD	23.01.08	585.959	332.217	-	-	1,6868	560.383	0,0%	
İngiliz Sterlini	GBP	05.09.08	1.059	290	-	-	2,3882	693	0,0%	
<b>Tahviller</b>								<b>13.506.545</b>	<b>1,1%</b>	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	135.065	13.506.545	1,1%	
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı</b>								<b>95.515.286</b>	<b>8,0%</b>	
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>1.195.290.742</b>	<b>100,0%</b>	
Hazır Değerler								2.469.185		
Alacaklar								5.958.060		
Diğer Aktifler								152.724.532		
Borçlar (-)								263.123.737		
<b>Net Aktif Değeri</b>								<b>1.093.318.781</b>		
<b>Pay Sayısı (Adet)</b>								<b>136.974.510</b>		
<b>Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)</b>								<b>7,98</b>		
<b>Diğer Bilgiler</b>										
<b>Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:</b> Yoktur										
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:</b> Ankara-Polatlı-Yenidoğan arsası finansal kiralama yöntemiyle alınmıştır. Arsa bedeli ve finansman maliyeti USD üzerinden 48 aylık kira taksitleri halinde ödenmektedir.										
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar:</b> Yoktur										
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler:</b> Marmaris'te ilave arsa alımları olmuştur. Hasılat paylaşımı sözleşmesi nedeniyle tapusunun tamamı Şirketimize geçmesine karşın alınan arsaların portföy değeri bölümüne alış maliyeti tutarı taşınmış, ekspertiz değeri portföy değeri olarak kullanılmamıştır.										
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:</b> Yoktur.										
<b>Portföy Sınırlamaları Kontrolleri</b>										
<b>1. %50 Kontrolü</b>										
A) Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri								1.034.613.625		
B) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım								0		
C) Gayrimenkul ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım (A+B)								1.034.613.625	86,6%	
D) İştirakler								65.161.830		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								95.515.286		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								160.677.116	13,4%	
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>1.195.290.742</b>		
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								643.379		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								643.379	0,1%	
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>1.195.290.742</b>		
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>										
Ottoman Gayrimenkul								0	0,0%	
Saf Gayrimenkul								65.161.830	5,5%	
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>1.195.290.742</b>		
<b>4. Atıl Tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	31.03.09	Hayır				63.767.047		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	31.03.09	Hayır				178.134.000		
Ankara-Yenimahalle		05.09.07	31.03.09	Hayır				30.608.130		
Ankara-Çankaya		14.12.07	31.03.09	Hayır				21.042.250		
Ankara-Polatlı		20.11.07	31.03.09	Hayır				10.390.044		
Muğla-Marmaris		27.06.08	31.03.09	Hayır				118.139.840		
Istanbul-Şişli 994-14		19.08.08	31.03.09	Hayır				19.558.000		
Istanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	31.03.09	Hayır				21.500.000		
Ümraniye-A. Dudullu		19.02.07	31.03.09	Hayır				2.523.271		
<b>Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı</b>								<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>1.195.290.742</b>		
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>										
Yoktur.								0	0,0%	
<b>Net Aktif Değeri</b>								<b>1.093.318.781</b>		

EUR/TL = 2,2242  
USD/TL = 1,6868  
GBP/TL = 2,3882**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 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'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 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.
- (4) Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen alanın 82.123,50 m<sup>2</sup>'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlerde satın alınmıştır.
- (5) 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 hesaplanmakta, sadece bugüne kadar proje geliştirme faaliyetleri kapsamında yapılan harcamaları yansıtmaktadır.
- (6) Sinpaş Lagün projesinde yapılan sözleşme uyarınca satış gelirinin %77,56'sı 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 hesaplanmakta, arsa sahibine bugüne kadar yapılmış ödemeler, proje geliştirme masrafları ve inşaat harcamalarını yansıtmaktadır.
- (7) 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 hesaplanmakta, arsa sahibine bugüne kadar yapılmış ödemeler, proje geliştirme masrafları ve inşaat harcamalarını yansıtmaktadır.
- (8) Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.
- (9) Yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam %49,17'si arsa sahiplerine kalan bölümü 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 arsa sahiplerine ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınmadan arsanın tümünün değeridir. Bu nedenle portföy değeri olarak arsa ekspertiz değerinin %65'i alınmıştır.