

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 Araziler								420.240.533	37,6%		
Ümraniye-Çakmak (4)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m ² , hisseye düşen alan 84.767 m ²	19.02.07	21.396.968	-	-	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 , hisseye 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. Arsaların 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%		
Lagün 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 Osmangazi 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 Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	4.583.340	09.07.07	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%		
Tahviller								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								1.464.360			
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 İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları: Yoktur											
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar: Ankara-Polatlı-Yenidoğan arsası finansal kiralamaya yöntemiyle alınmıştır. Arsa bedeli ve finansman maliyeti USD üzerinden 48 aylık kira taksitleri halinde ödenmektedir.											
Rehin, İpotek ve Teminatlarla 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:

- 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 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.
- 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.
- 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 yansıtılmaktadır.
- 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 yansıtılmaktadır.
- 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 yansıtılmaktadır.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti ağırlıklı ortalama maliyettir.
- 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. dipnotta belirtildiği şekilde hesaplanmaktadır.