

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 Araziler								298,713,356	30.9%	
Ümraniye-Çakmak (4)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 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	52,647,124	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 Sarıgazi'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										
İştirakler		Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat		Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	0				0	0.0%	
İştirakler Toplamı								0	0.0%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları										
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 Tevdiat 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	635,889	519,645	-	-	1,2237	635,889	0.1%
Tahviller								163,830,363	16.9%	
Devlet Tahvili TRT160708T15		YTL	27.03.08	7,998,396	8,400,000	19.01%	16.07.08	99,240	8,336,160	0.9%
Devlet Tahvili TRT040209T13		YTL	08.11.07	59,261,150	77,500,000	20.02%	04.02.09	89,625	69,459,375	7.2%
Devlet Tahvili TRT060509T18		YTL	05.03.08	114,580	139,786	20.78%	06.05.09	85,186	119,078	0.0%
Devlet Tahvili TRT071009T51		YTL	27.03.08	25,772,502	33,400,000	22.27%	07.10.09	77,445	25,866,630	2.7%
Devlet Tahvili TRT130110T10		YTL	16.04.08	592,552	800,000	22.35%	13.01.10	73,297	586,376	0.1%
Devlet Tahvili 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 (DarAl-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 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 : 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 Sarıgazi'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 Kısmı								0		
C) Gayrimenkuller ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı (A+B)								731,999,092	75.6%	
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	24.4%	
Toplam Portföy Değeri								967,841,880		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								685,611		
B) Vadeli YTL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								685,611	0.1%	
Toplam Portföy Değeri								967,841,880		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.								0	0.0%	
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	0.0%	
	Toplam Portföy Değeri							967,841,880		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Yoktur.										
Net Aktif Değeri								943,362,356		

EUR/YTL = 1.9271
USD/YTL = 1.2237**Dipnotlar:**

(1) Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen vergi, resim, harç, mimari çizim ve inşaat harcamalarını da kapsamaktadır.

(2) 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.

(3) 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) Hasılat paylaşımı suretiyle geliştirilen projeler içinse tablo tarihine kadar arsa sahibine ödenmiş olan arsa payı ile yine tablo tarihine kadar yapılmış olan proje geliştirme ve inşaat harcamaları toplamı gösterilmektedir.

(4) Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen talanın 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlerde satın alınmıştır.

(5) 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.

(6) Sinpaş Lagün projesinde yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %76'si Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınarak tespit edilmiştir ve Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerini göstermektedir.

(7) 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.

(8) Ankara-Çankaya-Dikmen arsasının alış maliyeti ekspertiz değerinin üzerindedir. Şirketimizin arsa ile ilgili beklentileri nedeniyle ekspertiz değerinin üzerinde bir fiyatla alımı yapılmıştır.

(9) Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.

(10) 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.