

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31 Mart 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	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	
Arsalar ve Araziler									232.169.895	29,3%							
Ümraniye-Çakmak (4)	Çakmak / Ümraniye / İstanbul'da 15 parselde arsa hisseleri. Arsaların toplam alanı 171.094,36 m ² , hisseye düşen alan 84.790,18 m ²	19.02.07	20.902.658	-	-	26.12.07	36.534.091	36.534.091	4,6%	-	-	-	-	-	-	-	
Küçükçekmece-Halkalı	Halkalı / Küçükçekmece / İstanbul'da 1 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085,36 m ² , hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.226,06 m ² , hisseye düşen alan 46.972,91 m ²	19.02.07	6.511.332	-	-	25.12.07	144.854.509	144.854.509	18,3%	-	-	-	-	-	-	-	
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Alacaatlı / Yenimahalle / Ankara'da 220 parselden oluşan toplam 138.324 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	27.647.580	07.09.07	27.675.200	17.12.07	27.356.125	27.356.125	3,4%	-	-	-	-	-	-	-	
Ankara-Çankaya-Dikmen (8)	Dikmen / Çankaya / Ankara'da 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	27.12.08	11.200.000	11.200.000	1,4%	-	-	-	-	-	-	-	
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Yenidoğan / Polatlı / Ankara'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	5.756.336	06.12.07	9.828.000	06.12.07	9.828.000	9.828.000	1,2%	-	-	-	-	-	-	-	
Ümraniye-Sarıgazi (5)	Sarıgazi / Ümraniye / İstanbul'da 56.208,93 m ² büyüklüğünde arsa	20.08.07	2.397.171	09.07.07	55.000.000	30.12.07	56.208.930	2.397.171	0,3%	-	-	-	-	-	-	-	
Gayrimenkul Projeleri									225.337.151	28,4%							
Avangarden Projesi	Aşağı Dudullu / Ümraniye / İstanbul'da, 135 ünitelik konut projesi	19.02.07	41.922.958	-	-	28.12.07	53.377.294	41.922.958	5,3%	41.368.462	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Rumeli Konakları Projesi	Zekeriyaköy / Sarıyer / İstanbul'da, 108 ünitelik konut projesi	02.02.07	45.419.718	-	-	28.12.07	59.776.747	45.419.718	5,7%	24.168.400	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Lagün Projesi (6)	Samandıra / Kartal / İstanbul'da, 515 ünitelik konut projesi	17.01.07	44.991.793	-	-	25.12.07	52.647.124	44.991.793	5,7%	52.256.000	-	-	-	-	-	-	
Ottomanors Projesi (7)	Demirtaş / Osmangazi / Bursa'da 2.109 ünitelik konut projesi	23.07.07	93.002.681	23.07.07	61.042.636	31.12.07	93.362.049	93.002.681	11,7%	65.320.000	-	-	-	-	-	-	
Bosphorus City Projesi (10)	Halkalı / Küçükçekmece / İstanbul'da 2.756 ünitelik konut projesi	19.02.07	10.981.220	-	-	25.12.07	169.803.880	10.981.220	1,4%	-	-	-	-	-	-	-	
Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı									457.507.046	57,7%							
İştirakler										Portföy Değeri		Toplam Port. Değ. Oranı					
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti							249.000	0,0%						
Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek										249.000	0,0%						
İştirakler Toplamı									249.000	0,0%							
Para ve Sermaye Piyasası Araçları										Portföy Değeri		Toplam Port. Değ. Oranı					
Katılım Hesapları										129.497.964	16,3%						
Katılım Hesabı	Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (9)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı								
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	27.965.411	21.406.469	-	1 Ay	1,3064	27.965.411	3,5%								
Katılım Hesabı	YTL	29.06.07	101.532.553	101.532.553	-	1 Ay	1,0000	101.532.553	12,8%								
Döviz Tevdiat Hesapları										55.003.801	6,9%						
EURO	EUR	10.03.08	50.432	24.430	-	-	2,0643	50.432	0,0%								
Amerikan Doları	USD	23.01.08	54.953.370	42.064.735	-	-	1,3064	54.953.370	6,9%								
Tahviller										151.118.351	19,0%						
Devlet Tahvili TRT160708T15	YTL	27.03.08	9.521.900	10.000.000	17,70%	16.07.08	95.335	9.533.500	1,2%								
Devlet Tahvili TRT060509T18	YTL	05.03.08	2.409.682	2.939.786	18,61%	06.05.09	82.906	2.437.259	0,3%								
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	08.11.07	78.454.116	102.600.000	18,60%	04.02.09	86.510	88.759.260	11,2%								
Devlet Tahvili TRT071009T51	YTL	27.03.08	37.189.810	48.200.000	18,60%	07.10.09	77.161	37.191.602	4,7%								
Sukuk XS0309559192 (Dar Al-Arkan Real Estate Development Company)	USD	13.07.07	12.890.000	10.000.000	Libor + 2,25%	07.06.12	131.967	13.196.730	1,7%								
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı									335.620.117	35,4%							
Toplam Portföy Değeri									793.376.163	93,1%							
Hazır Değerler								393.614									
Alacaklar				77.600.000	59.337.616	36.059.639											
Diğer Aktifler				25.000.000	19.116.500	35.963.354											
Borçlar (-)					78.454.116	130.477.415											
Net Aktif Değeri									735.315.354								
Pay Sayısı (Adet)									136.974.510								
Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)									5,37								
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 : Halkalı arsalarından 800 Ada 4 Parsel ruhsatların alınması nedeniyle arsalarından çıkarılmış ve bu arsa üzerinde yer alan Bosphorus City projesi portföye eklenmiştir.																	
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Sürerler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :Yoktur.																	
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri																	
1. %50 Kontrolü																	
A) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri										457.507.046							
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)										457.507.046	57,7%						
D) İştirakler										249.000							
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları										335.620.117							
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)										335.869.117	42,3%						
Toplam Portföy Değeri										793.376.163							
2. Mevduat Kontrolü																	
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat										55.003.801							
B) Vadeli YTL Mevduat										0							
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)										55.003.801	6,9%						
Toplam Portföy Değeri										793.376.163							
3. İştirak Sınırı Kontrolü																	
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.										249.000	0,0%						
Toplam Portföy Değeri										793.376.163							
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü																	
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?			Portföy Değeri											
Ümraniye-Çakmak	19.02.07	31.03.08	Hayır			36.534.091											
Küçükçekmece-Halkalı	19.02.07	31.03.08	Hayır			144.854.509											
Ankara-Yenimahalle	05.09.07	31.03.08	Hayır			27.356.125											
Ankara-Çankaya	14.12.07	31.03.08	Hayır			11.200.000											
Ankara-Polatlı	20.11.07	31.03.08	Hayır			9.828.000											
Ümraniye-Sarıgazi	20.08.07	31.03.08	Hayır			2.397.171											
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı										0	0,0%						
Toplam Portföy Değeri										793.376.163							
5. Kredi Sınırı Kontrolü																	
Yoktur.																	
1 EUR= 2,0643 YTL										alınmıştır.							
1 USD= 1,3064 YTL										alınmıştır.							
Net Aktif Değeri									735.315.354								

Dipnotlar:

- (1) Alış maliyetleri, arsa maliyetlerine ilave olarak proje geliştirilmesi için yapılan ve aktifleştirilen mimari ve statik çizimler, vergi, resim, harç, inşaat ve proje geliştirme harcamalarını da kapsamaktadır.
- (2) Ekspertiz değerlerine KDV dahil değildir. KDV arsalar için %18, 150 m²'den küçük konutlar için %, 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 alış maliyeti değerleri verilmektedir.
- (4) Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen toplam 84.790,18 m²'nin 82.123,50 m²'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.
- (5) Sarıgazi arsası için yapılan gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış gelirinin %65'i Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri bu sözleşme dikkate alınmadan, arsanın tamamı için belirlenen satış değeridir.
- (6) 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.
- (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) Şirketimizin Halkalı'da sahip olduğu arsalarından 246.092 m² olan 800 Ada 4 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Bosphorus City projesinin portföy değeri olarak diğer projelerde olduğu gibi alış maliyeti değeri esas alınmıştır. Bu projede alış maliyeti rakamı tarihi maliyeti üzerinden Şirketimize aynı sermaye olarak konan 800 Ada 4 Parsel'in defter değeri ile proje geliştirme için yapılan harcamaların toplamından oluşmaktadır. Bu arsa daha önceki tablolarla arsa grubu içinde yer aldığından portföy değerine ekspertiz değeri yazılmakta idi. Ruhsatların alınması nedeniyle gayrimenkul projeleri grubuna alınması nedeniyle önceki tabloya göre portföy değerinde bir azalma meydana gelmiştir.