

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 31 Aralık 2007

(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 |
|---|--|--|--------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|--------|-----------------------|-------------|
| <b>Arsalar ve Araziler</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>399.618.098</b>    | <b>42,3%</b>                   |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Ümraniye-Çakmak (4)   | Çakmak / Ümraniye / İstanbul'da 15 parselde arsa hisseleri. Arsaların toplam alanı 171.094,36 m², hisseye düşen alan 83.655,02 m²  | 19.02.07                                 | 20.540.343               | -                          | -                         | 26.12.07         | 36.046.714            | 36.046.714            | 3,8%                           | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Küçükçekmece-Halkalı  | Halkalı / Küçükçekmece / İstanbul'da 2 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 2 arsanın toplam alanı 412.177,94 m², hisseli 6 arsanın toplam alanı 200.226,06 m², hisseye düşen alan 46.972,91 m² | 19.02.07                                 | 17.055.559               | -                          | -                         | 25.12.07         | 314.658.389           | 314.658.389           | 33,3%                          | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı  | Alacaatlı / Yenimahalle / Ankara'da 220 parselden oluşan toplam 138.374 m2 büyüklüğünde arsa   | 05.09.07                                 | 27.647.580               | 07.09.07                   | 27.675.200                | 17.12.07         | 27.356.125            | 27.356.125            | 2,9%                           | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Ankara-Çankaya-Dikmen (8)   | Dikmen / Çankaya / Ankara'da 1 arsa ve 1 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın toplam alanı 10.000 m², hisseli 1 arsanın toplam alanı 20.700 m², hisseye düşen alan 16.905 m²                    | 14.12.07                                 | 20.344.800               | 26.12.07                   | 11.200.000                | 27.12.08         | 11.200.000            | 11.200.000            | 1,2%                           | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Ankara-Polatlı-Yenidoğan  | Yenidoğan / Polatlı / Ankara'da 280.812 m2'lik arsa  | 20.11.07                                 | 5.625.000                | 06.12.07                   | 9.828.000                 | 06.12.07         | 9.828.000             | 9.828.000             | 1,0%                           | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Ümraniye-Sarıgazi (5)   | Sarıgazi / Ümraniye / İstanbul'da 3 parselden oluşan toplam 63.860 m2 büyüklüğünde arsa  | 20.08.07                                 | 528.870                  | 09.07.07                   | 55.000.000                | 30.12.07         | 56.208.930            | 528.870               | 0,1%                           | -                     | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| <b>Gayrimenkul Projeleri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>199.001.225</b>    | <b>21,1%</b>                   |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Avangarden Projesi  | Aşağı Dudullu / Ümraniye / İstanbul'da, 135 ünitelik konut projesi   | 19.02.07                                 | 42.399.910               | -                          | -                         | 28.12.07         | 63.414.356            | 42.399.910            | 4,5%                           | 36.856.057            | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Sinpaş Rumeli Konakları Projesi   | Zekeriyaköy / Sarıyer / İstanbul'da, 108 ünitelik konut projesi  | 02.02.07                                 | 40.292.741               | -                          | -                         | 28.12.07         | 59.776.747            | 40.292.741            | 4,3%                           | 21.532.150            | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Sinpaş Lagün Projesi (6)  | Samandıra / Kartal / İstanbul'da, 515 ünitelik konut projesi   | 17.01.07                                 | 33.812.900               | -                          | -                         | 25.12.07         | 52.647.124            | 33.812.900            | 3,6%                           | 46.556.000            | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| Ottomanors Projesi (7)  | Demirtaş / Osmangazi / Bursa'da 2109 ünitelik konut projesi  | 23.07.07                                 | 82.495.673               | 23.07.07                   | 61.042.636                | 31.12.07         | 93.362.049            | 82.495.673            | 8,7%                           | 58.195.000            | -                              | -                     | -           | -      | -                     | -           |
| <b>Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>598.619.322</b>    | <b>63,3%</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 ve Ticaret A.Ş.  | Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmek  | 11.09.07                                 | 249.000                  |                            |                           |                  |                       |                       |                                | 249.000               | 0,0%                           |                       |             |        |                       |             |
| <b>İştirakler Toplamı</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>249.000</b>        | <b>0,0%</b>                    |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Para Birimi</b>  |  | <b>Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)</b> | <b>Alış Maliyeti (9)</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>178.913.566</b>    | <b>18,9%</b>                   |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Katılım Hesabı  | USD  | 16.03.07                                 | 31.603.194               | 27.152.843                 | -                         | 1 Ay             | 1.1639                | 31.603.194            | 3,3%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Katılım Hesabı  | YTL  | 29.06.07                                 | 147.310.373              | 147.310.373                | -                         | 3 Ay             | 1.0000                | 147.310.373           | 15,6%                          |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Tahviller</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>167.534.686</b>    | <b>17,7%</b>                   |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Devlet Tahvili TRT090408T17   | YTL  | 19.09.07                                 | 4.831.203                | 5.288.000                  | 16,36%                    | 09.04.08         | 95.934                | 5.072.990             | 0,5%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Devlet Tahvili TRT060509T18   | YTL  | 04.07.07                                 | 822.302                  | 1.035.786                  | 16,69%                    | 06.05.09         | 81.213                | 841.193               | 0,1%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Devlet Tahvili TRT040209T13   | YTL  | 29.06.07                                 | 133.206.257              | 174.203.250                | 16,73%                    | 04.02.09         | 84.375                | 146.983.992           | 15,5%                          |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Devlet Tahvili TRT050809T16   | YTL  | 01.12.07                                 | 2.759.783                | 3.560.000                  | 16,59%                    | 05.08.09         | 78.256                | 2.785.914             | 0,3%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| 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         | 118.506               | 11.850.597            | 1,3%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>346.448.252</b>    | <b>36,6%</b>                   |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Toplam Portföy Değeri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>945.316.574</b>    | <b>100,0%</b>                  |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Hazır Değerler</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>1.453.157</b>      |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Alacaklar</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>27.548.561</b>     |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Diğer Aktifler</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>29.475.167</b>     |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Borçlar (-)</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>124.906.922</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Net Aktif Değeri</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>878.886.537</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Pay Sayısı (Adet)</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>136.974.510</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>6,42</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 ile ödenecektir. |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Rehin, İpotek ve Teminatlar İlişkin Açıklamalar:</b> Yoktur  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler:</b> Ankara ve Ümraniye arsaları ile Ottomanors projesi ilave olmuştur.  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <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) Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 598.619.322           |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| 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)  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 598.619.322           | 63,3%                          |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| D) İştirakler   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 249.000               |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 346.448.252           |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 346.697.252           | 36,7%                          |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Toplam Portföy Değeri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>945.316.574</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>2. Mevduat Kontrolü</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 0                     |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| B) Vadeli / Vadesiz YTL Mevduat   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 0                     |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 0                     | 0,0%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Toplam Portföy Değeri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>945.316.574</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 249.000               | 0,0%                           |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Toplam Portföy Değeri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>945.316.574</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   |  | <b>Alış Tarihi</b>                       | <b>Tablo Tarihi</b>      | <b>Beş yılı geçmiş mi?</b> |                           |                  | <b>Portföy Değeri</b> |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   | Ümraniye-Çakmak  | 19.02.07                                 | 31.12.07                 | Hayır                      |                           |                  | 36.046.714            |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   | Küçükçekmece-Halkalı   | 19.02.07                                 | 31.12.07                 | Hayır                      |                           |                  | 314.658.389           |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   | Ankara-Yenimahalle   | 05.09.07                                 | 31.12.07                 | Hayır                      |                           |                  | 27.356.125            |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   | Ümraniye-Sarıgazi  | 20.08.07                                 | 31.12.07                 | Hayır                      |                           |                  | 528.870               |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   | <b>Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı</b>  |  |                          |                            |                           |                  | 0                     |                       |                                | 0,0%                  |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>Toplam Portföy Değeri</b>  |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>945.316.574</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| <b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
| Yoktur.   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       |                       |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |
|   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | 0                     | 0,0%                           | 1 USD=                | 1,1639 YTL                     | alınmıştır.           |             |        |                       |             |
| <b>Net Aktif Değeri</b>   |  |  |                          |                            |                           |                  |                       | <b>878.886.537</b>    |                                |                       |                                |                       |             |        |                       |             |

## Dipnotlar:

- 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.
- Ekspertiz değerlerine KDV dahil değildir. KDV arsarlar 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, alış maliyeti değerleri verilmektedir.
- Ümraniye Çakmak'ta belirtilen alış tarihi aynı sermaye olarak ilk devralınan hisselerin tapu tescil tarihidir. Çakmak'ta Şirketimiz hissesine düşen toplam 83.655,02 m2'nin 82.123,50 m2'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan kısmı ise daha sonra çeşitli tarihlere satın alınmıştır.
- 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.
- 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 alımı yapılmıştır.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.