

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

Tablo Tarihi: 30 Eylül 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>356.845.260</b>	<b>37,2%</b>							
Ümraniye-Çakmak (4)	Çakmak / Ümraniye / İstanbul'da 15 parselde arsa hisseleri. Arsaların toplam alanı 171.094,36 m <sup>2</sup> , hisseye düşen alan 82.670,27 m <sup>2</sup>	19.02.07	20.126.241	-	-	06.04.07	27.574.025	27.574.025	2,9%	-	-	-	-	-	-	-
Küçükçekmece-Halkalı	Halkalı / Küçükçekmece / İstanbul'da 2 arsa ve 6 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 2 arsanın toplam alanı 412.177,94 m <sup>2</sup> , hisseli 6 arsanın toplam alanı 136.666,50 m <sup>2</sup> , hisseye düşen alan 46.979,67 m <sup>2</sup>	19.02.07	15.046.904	-	-	06.04.07	301.592.035	301.592.035	31,5%	-	-	-	-	-	-	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Alacaatlı / Yenimahalle / Ankara'da 220 parselden oluşan toplam 138.374 m <sup>2</sup> büyüklüğünde arsa	05.09.07	27.647.580	07.09.07	27.675.200	07.09.07	27.675.200	27.675.200	2,9%	-	-	-	-	-	-	-
Ümraniye-Sarıgazi (5)	Sarıgazi / Ümraniye / İstanbul'da 3 parselden oluşan toplam 63.660 m <sup>2</sup> büyüklüğünde arsa	20.08.07	4.000	09.07.07	55.000.000	09.07.07	55.000.000	4.000	0,0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>								<b>174.123.894</b>	<b>18,2%</b>							
Avangarden Projesi	Aşağı Dudullu / Ümraniye / İstanbul'da, 135 ünitelik konut projesi	19.02.07	38.093.384	-	-	06.04.07	22.420.777	38.093.384	4,0%	38.151.197	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Rumeli Konakları Projesi	Zekeriyaköy / Sarıyer / İstanbul'da, 108 ünitelik konut projesi	02.02.07	37.839.374	-	-	06.04.07	22.879.222	37.839.374	3,9%	22.288.800	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Lagün Projesi (6)	Samandıra / Kartal / İstanbul'da, 515 ünitelik konut projesi	17.01.07	25.408.681	-	-	11.04.07	15.457.486	25.408.681	2,7%	48.192.000	-	-	-	-	-	-
Ottomanors Projesi (7)	Demirtaş / Osmangazi / Bursa'da 2109 ünitelik konut projesi	23.07.07	72.782.455	23.07.07	61.042.636	23.07.07	61.042.636	72.782.455	7,6%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı</b>								<b>530.969.154</b>	<b>55,4%</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 gerçekleştirmek	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</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>147.557.062</b>	<b>15,4%</b>							
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	4.443.994	3.419.485	-	1 Ay	1,2048	4.119.796	0,4%							
Katılım Hesabı	YTL	29.06.07	143.437.266	143.437.266	-	1 Ay	1,0000	143.437.266	15,0%							
<b>Tahviller</b>								<b>279.856.643</b>	<b>29,2%</b>							
Devlet Tahvili TRT090408T17	YTL	19.09.07	11.054.757	12.100.000	17,35%	09.04.08	91.846	11.113.366	1,2%							
Devlet Tahvili TRT040209T13	YTL	29.06.07	242.547.093	317.196.000	16,95%	04.02.09	80.872	256.522.749	26,8%							
Devlet Tahvili TRT060509T18	YTL	04.07.07	60.436	80.786	16,74%	06.05.09	77.998	63.011	0,0%							
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	121.575	12.157.516	1,3%							
<b>Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı</b>								<b>427.413.705</b>	<b>44,6%</b>							
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>958.631.859</b>	<b>100,0%</b>							
Hazır Değerler								2.077.340								
Alacaklar								1.406.650								
Diğer Aktifler								19.432.152								
Borçlar (-)								121.283.653								
<b>Net Aktif Değeri</b>								<b>860.264.349</b>								
<b>Pay Sayısı (Adet)</b>								<b>136.974.510</b>								
<b>Pay Başına Net Aktif Değeri (YTL)</b>								<b>6,28</b>								
<b>Diğer Bilgiler</b>		<b>Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları:</b>		<b>2007 (USD)</b>	<b>2008 (USD)</b>	<b>2009 (USD)</b>	<b>2010 (USD)</b>	<b>2007 (YTL)</b>	<b>2008 (YTL)</b>	<b>2009 (YTL)</b>	<b>2010 (YTL)</b>					
		Avangarden Projesi		431.464				519.827				1 USD= 1,2048 YTL alınmıştır.				
		Sinpaş Rumeli Konakları Projesi		6.021.952	18.190.809			7.255.248	21.916.287							
		Sinpaş Lagün Projesi		35.350.373	42.414.965	12.628.130		42.590.130	51.101.550	15.214.371						
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:</b> Yoktur.																
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlarla 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								530.969.154								
B) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı								123.383.041								
C) Gayrimenkuller ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı (A+B)								654.352.195	68,3%							
D) İştirakler								249.000								
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								304.030.664								
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								304.279.664	31,7%							
<b>Toplam Portföy Değeri</b>								<b>958.631.859</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>958.631.859</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>958.631.859</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	30.09.07	Hayır				27.574.025								
	Küçükçekmece-Halkalı	19.02.07	30.09.07	Hayır				301.592.035								
	Ankara-Yenimahalle	05.09.07	30.09.07	Hayır				27.675.200								
	Ümraniye-Sarıgazi	20.08.07	30.09.07	Hayır				4.000								
	Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							0	0,0%							
	<b>Toplam Portföy Değeri</b>							<b>958.631.859</b>								
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>																
Yoktur.																
<b>Net Aktif Değeri</b>								<b>860.264.349</b>								
<b>Dipnotlar:</b>																
(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 dahil tutarlar aşağıda verilmektedir. Gayrimenkul projelerinin ekspertiz değerleri, söz konusu projelerin tamamlanmış kısmının ekspertiz değerlerini göstermektedir.																
		KDV Hariç	KDV Dahil													
	Ümraniye-Çakmak	27.574.025	32.537.350													
	Küçükçekmece-Halkalı	301.592.035	355.878.601													
	Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	27.675.200	32.656.736													
	Ümraniye-Sarıgazi	55.000.000	64.900.000													
	Avangarden	22.420.777	26.456.517													
	Sinpaş Rumeli Konakları	22.879.222	26.997.482													
	Sinpaş Lagün	15.457.486	18.239.833													
	Ottomanors	61.042.636	72.030.311													
(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 82.670,27 m <sup>2</sup> 'nin 82.123,50 m <sup>2</sup> 'si aynı sermaye olarak devralınmıştır. Kalan 546,77 m <sup>2</sup> ise daha sonra çeşitli tarihlerde 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.																