

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30 Haziran 2010

(TL)

Gayrimenkul 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								28.408.864	1,8%	
Avangarden Sitesinde 10 Adet Konut	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu	19.02.07	4.204.877	-	-	31.12.09	5.740.000	5.740.000	0,4%	-
Rumeli Konakları Sitesinde 7 Adet Konut	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy	02.02.07	6.199.051	-	-	31.12.09	6.275.740	6.275.740	0,4%	-
Lagün Sitesi 1 ve 2. Etapta 32 Adet Konut ve 2 Adet Ticari Ünite (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra	02.02.07	11.055.164	-	-	29.12.09	16.393.124	16.393.124	1,0%	-
Arsalar ve Araziler								584.635.432	37,0%	
Ümraniye-Çakmak (5)	Istanbul Ümraniye Çakmak'ta 15 arsa hissesi. Arsaların toplam alanı 171.094 m ² , hisseve düşen alan 85.802 m ²	19.02.07	30.472.750	-	-	29.12.09	73.429.708	73.429.708	4,6%	-
Küçükçekmece-Halkalı	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 1 arsa ve 5 arsa hissesi. Müstakil malik olunan 1 arsanın alanı 166.085 m ² , hisseli 5 arsanın toplam alanı 67.019 m ² , hisseve düşen alan 53.517 m ²	19.02.07	147.145.767	-	-	31.12.09	219.963.549	219.963.549	13,9%	-
Ankara-Yenimahalle-Alacaatlı	Ankara Yenimahalle Alacaatlı'da 223 parselden oluşan toplam 145.753 m ² büyüklüğünde arsa	05.09.07	34.608.948	07.09.07	27.675.200	04.01.10	30.610.000	30.610.000	1,9%	-
Ankara-Çankaya-Dikmen (11)	Ankara Çankaya Dikmen'de 26.905 m ² 'lik arsa	14.12.07	24.610.246	26.12.07	11.200.000	31.12.09	9.500.000	9.500.000	0,6%	-
Ankara-Polatlı-Yenidoğan	Ankara Polatlı Yenidoğan'da 280.812 m ² 'lik arsa	20.11.07	9.095.060	06.12.07	9.828.000	04.01.10	10.400.000	10.400.000	0,7%	-
Muğla-Marmaris-İçmeler (10)	Muğla Marmaris İçmeler'de 4 parselden oluşan 115.334 m ² arsa	27.06.08	62.707.957	16.06.08	166.824.000	31.12.09	150.785.000	150.785.000	9,5%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (9)	Istanbul Şişli Bomonti'de 18.325 m ² arsa	19.08.08	18.358.552	20.08.08	75.000.000	31.12.09	19.900.375	19.900.375	1,3%	-
Istanbul-Şişli-Bomonti 1157-3	Istanbul Şişli Bomonti'de 4.243 m ² arsa	01.09.08	23.510.232	04.09.08	20.538.138	31.12.09	25.327.750	25.327.750	1,6%	-
Ümraniye-Aşağı Dudullu	Istanbul Ümraniye Aşağı Dudullu'da 23.830 m ² arsa	19.02.07	1.327.289	-	-	31.12.09	3.075.000	3.075.000	0,2%	-
Ankara-Çankaya-Büyükesat	Ankara, Çankaya, Büyükesat'ta 16.331 m ² arsa	15.03.10	33.462.919	18.01.10	41.644.050	18.01.10	41.644.050	41.644.050	2,6%	-
Gayrimenkul Projeleri								755.649.874	47,8%	
Lagün Projesi 3. ve 4. Etap (6)	Istanbul Sancaktepe Samandıra'da, 266 ünitelik konut projesi	17.01.07	100.379.691	-	-	29.12.09	68.621.697	100.379.691	6,4%	61.388.000
Bursa Modern Projesi (7)	Bursa Osmangazi Demirtaş'ta 2.200 ünitelik konut projesi	23.07.07	213.370.258	23.07.07	34.548.149	31.12.09	151.825.970	213.370.258	13,5%	58.740.000
Bosphorus City Projesi	Istanbul Küçükçekmece Halkalı'da 2.818 ünitelik konut projesi	19.02.07	384.878.329	-	-	31.12.09	525.461.164	395.034.033	25,0%	331.471.055
Aquacity 2010 Projesi (8)	Istanbul Ümraniye Sarıgazi'de 1.120 ünitelik konut projesi	20.08.07	46.865.892	09.07.07	55.000.000	31.12.09	28.414.431	46.865.892	3,0%	-
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri Toplamı								1.368.694.170	86,6%	
İştirakler										
	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	11.09.07	8.075.039					0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme	Gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek	01.12.08	65.457.670					59.623.122	3,8%	
Seven Et Gıda	Gıda ürünleri ticareti	29.12.09	27.650.000					27.650.000	1,7%	
İştirakler Toplamı								87.273.122	5,5%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları										
	Para Birimi	Alış Tarihi (Hesap Açılış Tarihi)	Alış Maliyeti (4)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
Katılım Hesapları								111.118.462	7,0%	
Katılım Hesabı	USD	16.03.07	52.040.935	33.048.158	-	-	1.5747	52.040.935	3,3%	
Katılım Hesabı	TL	29.06.07	59.077.527	59.077.527	-	-	1.0000	59.077.527	3,7%	
Tahviller								13.482.109	0,9%	
Sukuk XS0309559192 (DarAl-Arkan)	USD	13.07.07	12.800.000	10.000.000	Lib+2,25%	07.06.12	134.821	13.482.109	0,9%	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı								124.600.571	7,9%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863	100,0%	
Hazır Değerler								19.759.717		
Alacaklar								11.589.361		
Diğer Aktifler								139.048.733		
Borçlar (-)								-613.997.969		
Net Aktif Değeri								1.136.967.705		
Pay Sayısı (Adet)								400.000.000		
Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)								2,84		
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. Akbank T.A.Ş.'den 7 Mayıs 2010 tarihinde 3 yıl vadeli, %4.5 faizle 25.000.000 USD kredi kullanılmıştır. Kredi yılda bir kere olmak üzere 3 eşit taksitte geri ödenecektir.										
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar: Portföyümüzdeki varlıklara ilişkin değerleme raporlarında ayrıntılı açıklamalar yer almaktadır.										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Rumeli Konakları, Lagün 1 ve 2. etaplar, Bursa Modern ve Bosphorus City projelerinde konut teslimleri gerçekleşmiştir.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler: Yoktur.										
Portföy Sınırlamaları Kontrolleri										
1. %50 Kontrolü										
A) Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri								1.368.694.170		
B) Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı								0		
C) Gayrimenkul ve Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının Üç Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı (A+B)								1.368.694.170	86,6%	
D) İştirakler								87.273.122		
E) Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları								124.600.571		
F) İştirakler ve Yatırım Amaçlı Tutulan Para ve Sermaye Piyasası Araçları (D+E)								211.873.693	13,4%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863		
2. Mevduat Kontrolü										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								52.040.935		
B) Vadeli TL Mevduat								0		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat (A+B)								52.040.935	3,3%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863		
3. İştirak Sınırı Kontrolü										
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları								0	0,0%	
SAF Gayrimenkul Geliştirme								59.623.122	3,8%	
Seven Et Gıda								27.650.000	1,7%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü										
		Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş yılı geçmiş mi?				Portföy Değeri		
Ümraniye-Çakmak		19.02.07	30.06.10	Hayır				73.429.708		
Küçükçekmece-Halkalı		19.02.07	30.06.10	Hayır				219.963.549		
Ankara-Yenimahalle		05.09.07	30.06.10	Hayır				30.610.000		
Ank.-Çankaya-Dikmen		14.12.07	30.06.10	Hayır				9.500.000		
Ankara-Polatlı		20.11.07	30.06.10	Hayır				10.400.000		
Muğla-Marmaris		27.06.08	30.06.10	Hayır				150.785.000		
Istanbul-Şişli 994-14		19.08.08	30.06.10	Hayır				19.900.375		
Istanbul-Şişli 1157-1		01.09.08	30.06.10	Hayır				25.327.750		
Ümraniye-A.Dudullu		19.02.07	30.06.10	Hayır				3.075.000		
Ankara-Çankaya-B.Esat		15.03.10	30.06.10	Hayır				41.644.050		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı								0	0,0%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863		
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
Akbank T.A.Ş.'den alınan 25.000.000 USD tutarlı 3 yıl vadeli kredi								39.367.500	2,5%	
Toplam Portföy Değeri								1.580.567.863		
Net Aktif Değeri								1.136.967.705		

EUR/TL = 1,9217
USD/TL = 1,5747**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 tarihlilikte 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.
- Farklı fiyatlarla alınmış olan para ve sermaye piyasası araçlarının alış maliyeti alımların ortalama maliyetidir.
- 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.
- 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 hesaplanmaktadır.
- Bursa Modern 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 hesaplanmaktadır.
- 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 hesaplanmaktadır.
- Arsa için yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam %51,83'ü Şirketimize ait olacaktır. Ekspertiz değeri Şirketimizin bu sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin değeridir. Bu nedenle portföy değeri olarak ekspertiz değerinin tamamı esas alınmıştır.
- Arsa için yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde geliştirilecek projenin gelirinin %65'i Şirketimize, %35'i önceki arsa sahiplerine 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.
- Arsanın 1766/5381 hissesi bedeli nakit ödenerek satın alınmış, kalan hisseler için ise diğer hissedarlarla hasılat paylaşımı esasına göre proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmıştır. Yapılan sözleşme uyarınca arsa üzerinde geliştirilecek projenin hasılatının hasılat paylaşımına konu olan 3615/5381 hisseye düşen kısmının %40'ü önceki arsa sahiplerine ödenecek, kalan kısmı Şirketimize ait olacaktır.