

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**

**30 EYLÜL 2008 TARİHİ  
İTİBARIYLA ÖZET ARA  
DÖNEM MALİ TABLOLAR**

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇERİK	SAYFA
30 EYLÜL 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO .....	1-2
30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN GELİR TABLOSU .....	3
30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIM TABLOSU .....	5
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR .....	6-14
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI .....	6-7
NOT 3 YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULANMASI .....	7-8
NOT 4 MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	9-10
NOT 5 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIK HAREKETLERİ .....	11
NOT 8 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR .....	12
NOT 11 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	12
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU .....	13
NOT 13 DİĞER HUSUSLAR .....	14

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>30 Eylül 2008</b>	<b>YENİDEN DÜZENLENMİŞ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2007</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.097.513.220</b>	<b>982.043.759</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		97.979.569	180.884.546
Finansal Yatırımlar		64.413.610	167.220.031
Ticari Alacaklar		20.957.063	10.374.795
-İlişkili taraflardan alacaklar	8	19.602.436	10.371.750
-Diğer Ticari Alacaklar		1.354.627	3.045
Diğer Alacaklar		10.806.650	1.065
Stoklar	4	756.632.136	581.042.241
Diğer Dönen Varlıklar	4	146.724.192	42.521.081
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>14.248.721</b>	<b>7.003.015</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		3.705.516	983.864
Maddi Duran Varlıklar	5	10.223.488	5.491.765
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	127.537	72.806
Diğer Duran Varlıklar		192.180	454.580
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.111.761.941</b>	<b>989.046.774</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	30 Eylül	YENİDEN
	Referansları	2008	DÜZENLENMİŞ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2007
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>181.518.644</b>	<b>77.243.361</b>
Finansal Borçlar		3.790.161	959.317
Ticari Borçlar		13.571.341	3.208.591
- İlişkili taraflara borçlar	8	10.859.914	400.452
-Diğer Ticari Borçlar		2.711.427	2.808.139
Alınan Avanslar		159.690.350	72.408.786
Diğer Borçlar		4.399.081	666.667
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		67.711	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>45.023.666</b>	<b>31.022.021</b>
Finansal Borçlar		2.769.753	4.648.702
Ticari Borçlar	10	97.273	-
Alınan Avanslar		42.089.715	26.320.317
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		66.925	53.002
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>885.219.631</b>	<b>880.781.392</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>885.219.631</b>	<b>880.781.392</b>
Ödenmiş Sermaye		136.974.510	136.974.510
Sermaye Rezervleri		300.388.864	300.388.864
Hisse Senedi İhraç Primleri		424.919.923	424.919.923
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.339.612	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		17.158.483	(46.231)
Net Dönem Karı		4.438.239	18.544.326
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.111.761.941</b>	<b>989.046.774</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2008</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2008</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2007</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2007</b>
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>				
Satış Gelirleri	35.504.486	15.119.816	-	-
Satışların Maliyeti (-)	(31.329.429)	(12.541.637)	-	-
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>4.175.057</b>	<b>2.578.179</b>	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(7.733.503)	(2.822.495)	(7.506.038)	(1.851.779)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.035.283)	(2.140.847)	(4.001.242)	(1.858.005)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	96.144	15.565	481.712	13.148
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	(15.025)	(4.997)	-	-
<b>FAALİYET ZARARI</b>	<b>(10.512.610)</b>	<b>(2.374.595)</b>	<b>(11.025.568)</b>	<b>(3.696.636)</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / (Zararlarındaki) Paylar	(2.141.424)	(1.157.560)	(6.322)	(6.322)
Finansal Gelirler	32.181.107	14.035.982	22.241.521	22.232.467
Finansal Giderler	(15.088.834)	(9.471.425)	(1.717.510)	(1.011.092)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)</b>	<b>4.438.239</b>	<b>1.032.402</b>	<b>9.492.121</b>	<b>17.518.417</b>
Vergiler	-	-	-	-
<b>NET DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>4.438.239</b>	<b>1.032.402</b>	<b>9.492.121</b>	<b>17.518.417</b>
<b>HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)</b>	0,0324	0,0075	0,0961	0,1774

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

	<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>Sermaye rezervleri</b>	<b>Hisse senetleri ihraç primleri</b>	<b>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</b>	<b>Sermaye taahhüdü</b>	<b>Birikmiş kar / (zarar)</b>	<b>Özkaynak toplamı</b>
Daha önce yayımlanan finansal tablolara göre							
1 Ocak 2007 itibariyle bakiye	69.857.000	(577.493)	-	-	(5.105.907)	(46.231)	64.127.369
Yeniden düzenleme etkisi (bakınız Not 10)	-	300.966.357	-	-	-	-	300.966.357
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2007 tarihli bakiye	69.857.000	300.388.864	-	-	(5.105.907)	(46.231)	365.093.726
Sermaye ödemeleri	67.117.510	-	442.975.566	-	5.105.907	-	515.198.983
Halka arz giderleri (*)	-	-	(18.055.643)	-	-	-	(18.055.643)
Dönem karı	-	-	-	-	-	9.492.121	9.492.121
30 Eylül 2007 tarihli bakiye	<u>136.974.510</u>	<u>300.388.864</u>	<u>424.919.923</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.445.890</u>	<u>871.729.187</u>
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2008 tarihli bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	-	18.498.095	880.781.392
Geçmiş yıllar karlarından yedeklere transfer	-	-	-	1.339.612	-	(1.339.612)	-
Dönem karı	-	-	-	-	-	4.438.239	4.438.239
30 Eylül 2008 tarihli bakiye	<u>136.974.510</u>	<u>300.388.864</u>	<u>424.919.923</u>	<u>1.339.612</u>	<u>-</u>	<u>21.596.722</u>	<u>885.219.631</u>

(\*) Şirket hisse senetleri ihraç primlerinden 18.055.643 YTL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderlerini mahsup etmiştir.

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak- 30 Eylül 2008	1 Ocak- 30 Eylül 2007
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN</b>		
<b>Net dönem karı / zararı</b>	4.438.239	9.492.121
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Maddi varlıkların amortismanı	5 1.170.821	209.220
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5 12.787	1.142
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	20.779	117.502
- Ticari borçlar reeskontu	(1.444)	-
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi	1.869.238	(14.146.284)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararından alınan pay	2.141.424	6.322
- Kıdem tazminatı karşılığı	13.923	107.096
<b>İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen</b>	9.665.767	(4.212.881)
- Ticari alacaklardaki artış	(10.582.268)	(1.301.764)
- Stoklardaki artış	(175.610.674)	(110.774.444)
- Diğer ticari alacaklar ve dönen varlıklardaki artış	(110.801.205)	(82.341.561)
- Ticari borçlardaki artış	10.461.467	30.223.042
- Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	100.937.183	(265.702.282)
- Alınan avanslardaki artış	103.050.962	89.686.070
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	3.800.125	628.031
<b>İşletme sermayesindeki değişim</b>	(69.078.643)	(343.795.789)
- Ödenen vergiler	(3.945.091)	(1.124.030)
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit</b>	<b>(73.023.734)</b>	<b>(344.919.819)</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>		
- Maddi varlık alımları	5 (5.909.153)	(2.759.922)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	5 6.609	-
- Maddi olmayan varlık alımları	5 (67.518)	(14.484)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişimler	(4.863.076)	
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit</b>	<b>(10.833.138)</b>	<b>(2.774.406)</b>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		
- Hisse senedi ihraç primleri	-	424.919.923
- Sermaye taahhüdü ödemeleri	-	5.105.907
- Sermaye arttırımı	-	67.117.510
- Finansal kiralama ödemeleri	951.895	(220.000)
<b>Finansal faaliyetlerinden elde edilen nakit</b>	<b>951.895</b>	<b>496.923.340</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>	<b>(82.904.977)</b>	<b>149.229.115</b>
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER</b>	<b>180.884.546</b>	<b>4.243</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER</b>	<b>97.979.569</b>	<b>149.233.358</b>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirketin ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirketin kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sözen (Ortaklar) Cad. No:40 34394 Mecidiyeköy, İstanbul'dur.

Şirketin hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında (İMKB) işlem görmektedir.

### 2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni mali tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurumu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem mali tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 "Ara Mali Tablolar" standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet finansal tablolar, 31 Aralık 2007 tarihli finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### 2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

Şirket aşağıda açıklanan madde dışında 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

- Şirket, kuruluşu sırasında tüzel kişi sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaların değerlendirilmesine ilişkin önceki dönemlerde kabul ettiği muhasebe politikasını yeniden gözden geçirmiş ve daha önce tüzel kişi sermayedarlarının UFRS mali tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Değişiklik yapılan bu uygulamanın etkileri dipnot 10'da belirtilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2007 tarihli mali tablo dipnotlarında belirttiği muhasebe politikaları uygulamalarına aşağıda belirtilen uygulamayı da eklemiştir.

- Hasılat: Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirkete transfer olan arsa payının değeri sözleşme tarihindeki rayiç değer olarak hesaplanır ve Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti arsa sahibine geçtiğinde, hasılat ve ilgili varlıkların aktifleştirilmesi olarak muhasebeleştirilir. İlave edilen bu muhasebe politikasının geçmiş ve cari dönem mali tablolarına rakamsal etkileri bulunmamaktadır.

#### 3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2008 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2008 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UFRYK 11, "UFRS 2 – Grup ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler"
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları",
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklilikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri",
- UFRYK 13, "Müşteri Bağlılık Programları"

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### 3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Aşağıdaki Standartlar ve Yorumlar bu mali tabloların onaylanma tarihinde yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiştir:

- UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" 1 Kasım 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"
- UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar"
- UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar"
- UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" Doğrudan Giderleştirmeyi Engelleyen Kapsamlı Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 27, "Konsolide ve Solo Mali Tablolar" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu"
- UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" Doğrudan Öz kaynağa Kaydedilen Net Gelir Tablosu Gerekliliğine İlişkin Kapsamlı Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

##### a) Net Karı Etkileyen Hususlar

- Şirket'in projelerinden A.Dudullu mevkiindeki Avengarden konut projesi 26 Haziran 2008 tarihinde tamamlanmış ve konut teslimlerine başlamıştır. Bilanço tarihi itibariyle toplam konutların yaklaşık %50'si teslim edilmiş olup, Şirket teslim edilen konutlara ilişkin 34.659.445 YTL satış geliri elde etmiş, bu satışlara ilişkin 30.598.649 YTL maliyet tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.
- Şirket geliştirdiği projeleri, inşaat öncesi ve inşaat devam ederken satmak için satış ve pazarlama giderlerine katlanmakta olup UMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" standartına göre oluştukları dönemde giderleştirilmektedir. Söz konusu giderlerin önemli bir kısmı, devam eden projelerin ön satışı ile ilgili olup, cari dönem satış gelirleri ile direkt bağlantılı olarak gerçekleştirilmektedir.
- Şirketin cari dönemdeki finansal gelirlerindeki bir önceki döneme göre önemli artışının nedeni, 21 Haziran tarihinde halka arz sonucu elde edilen hisse senedi ihraç primlerinden oluşan naktin esas faaliyetle ilgili nakit ihtiyacında kullanıldıktan sonra 2007 yılının ikinci yarısından başlayarak Finansal Yatırımlarda değerlendirilmesidir.

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

##### b.1) Stoklar

30 Eylül 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2008	31 Aralık 2007
Arsalar (*)	544.171.379	480.774.631
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	191.575.409	109.996.615
Tamamlanmış konut projeleri	30.635.132	-
Stok değer düşüş karşılığı (Arsa)	(9.749.784)	(9.729.005)
	<u>756.632.136</u>	<u>581.042.241</u>

(\*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibariyle henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut projelerinin arsaları bulunmaktadır.

Şirket'in finansal kiralama aracılığıyla elde ettiği arsaların 30 Eylül 2008 tarihi itibariyle defter değeri 5.795.719 YTL'dir (31 Aralık 2007: 5.697.975 YTL).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### 4. MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

##### b.2) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa vadeli diğer dönen varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	100.558.271	16.412.318
Devreden KDV	41.767.219	22.679.683
Peşin ödenen vergi ve fonlar	3.945.091	2.950.911
Gelecek aylara ait giderler	403.871	402.013
İş avansları	22.420	8.449
Diğer dönen varlıklar	27.320	67.707
	<u>146.724.192</u>	<u>42.521.081</u>

(\*) Verilen avansların 41.707.243 YTL'lik (31 Aralık 2007: 13.502.906 YTL) tutarı gayrimenkul alımları için üçüncü şahıslara, 27.952.359 YTL'lik (31 Aralık 2007: 0 YTL) tutarı ise yine gayrimenkul alımları için ilişkili taraflara verilmiştir. Verilen avansların 24.880.000 YTL'lik (31 Aralık 2007: 0 YTL) kısmı ise hak ediş avansı olarak üçüncü şahıslara verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIK HAREKETLERİ

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	5.972.570	76.701
Alımlar	5.909.153	67.518
Çıkışlar	(6.837)	-
30 Eylül 2008 kapanış bakiyesi	<u>11.874.886</u>	<u>144.219</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	(480.805)	(3.895)
Dönem gideri	(1.170.821)	(12.787)
Çıkışlar	228	-
30 Eylül 2008 kapanış bakiyesi	<u>(1.651.398)</u>	<u>(16.682)</u>
30 Eylül 2008 itibariyle net defter değeri	<u>10.223.488</u>	<u>127.537</u>
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	2.759.922	14.484
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>2.759.922</u>	<u>14.484</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(209.220)	(1.142)
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>(209.220)</u>	<u>(1.142)</u>
30 Eylül 2007 itibariyle net defter değeri	<u>2.550.702</u>	<u>13.342</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### 6. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

##### Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket'in 31 Aralık 2007 mali tablo dipnotlarında açıklanan şarta bağlı yükümlülüklerine ilave olarak, 30 Eylül 2008 ara dönemi içerisinde yapılan yeni sözleşmelere veya eski sözleşmelerindeki değişikliklere ilişkin önemli hususlar aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Lagün Projesi

Şirket, Lagün projesi ile ilgili olarak daha önce yapılmış sözleşmeye ilave olarak arsa sahipleri ile bir protokol imzalamıştır. Eski sözleşmede arsa sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, inşa edilecek yapıların % 24'ünün mülkiyet hakkı verilmesi öngörülürken, arsa sahipleri kendilerine düşen yapıların da Şirket tarafından satılmasını talep etmiştir. Son durumda projedeki yapıların tamamı Şirket tarafından satılacak ve arsa sahiplerine satış gelirinin %22,44'ü ödenecektir. Ayrıca arsa sahipleri 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların toplam değeri olan 4.715.000 YTL' nin % 76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

- Marmaris İçmeler Projesi:

Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı sözleşme ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain, 1911 parsel numaralı 39.307 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde hasılat paylaşımı suretiyle proje geliştirmek üzere arsa sahibi ile anlaşmaya varmıştır. Anlaşma çerçevesinde anılan arsa üzerinde geliştirilecek projenin satış gelirlerinden satış ve pazarlama harcamaları düşülerek tespit edilecek olan net satış hasılatının %35'i arsa sahibine ait olacaktır.

- Şişli Arsası:

Şirket; ekspertiz değeri 75.000.000 YTL olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde kain tapunun; 144 pafta, 994 ada, 14 parselinde kayıtlı 26.380 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde proje geliştirmek üzere, arsa sahipleri ile ayrı ayrı anlaşmaya varmıştır. Anlaşmalar çerçevesinde arsa sahiplerine arsalarına karşılık toplam 13,5 milyon YTL ve 2,25 milyon USD bedel nakit olarak ödenmiş olup, ayrıca arsa üzerinde yapılacak yapıların toplam % 49,17'si de arsa sahiplerine ait olacaktır.

##### Davalar:

Şirket'in 30 Eylül 2008 tarihli ara dönemi içerisinde 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

##### Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi bağımsız ekspertiz raporuna göre anılan takyidatlara ilişkin değer düşüklüğü oluşmuşsa mali tablolarda karşılık ayırmaktadır.

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### **7. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.10.2008 tarihli toplantısında, daha önce toplam 118.337.000 YTL bedelle satın alınmasına karar verilen İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan Çelik Ailesi bireylerine ait binalarla ilgili olarak, satıcı taraflarla mutabık kalınan iade etme opsiyonunun kullanılmasına ve binaların iade edilmesine karar verilmiştir.

#### **8. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

UMS 24 kapsamında, Şirket yönetiminde kontrolü olan hissedarlar, bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişi ve gruplar, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır

Ara dönem içerisinde ilişkili taraflara borçlar rakamındaki artış büyük ölçüde devam eden projelerin inşaatı için Sinpaş Yapı tarafından hakediş bedeli olarak faturalanmış ancak bilanço tarihi itibarıyla ödenmemiş olan tutarlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulunun 11 Temmuz 2008 tarihli toplantısında İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan ve Şirket ana hissedarlarından Çelik Ailesi bireylerine ait binaların toplam 118.337.000 YTL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu alım için bilanço tarihi itibarıyla bina sahiplerine ödenen toplam 25.000.000 YTL avans bulunmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir ).

#### 9. YABANCI PARA POZİSYONU

Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan risk ve niteliklerinde 31 Aralık 2007 tarihine göre önemli değişiklik olmamıştır.

	30 Eylül 2008 (YTL Tutarı)	31 Aralık 2007 (YTL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	83.875.223	44.189.759
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(52.826.513)	(59.377.817)
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>31.048.710</u>	<u>(15.188.058)</u>

Toplam döviz yükümlülüğünün döviz varlıklarla karşılama oranı 30 Eylül 2008 tarihi itibarıyla %159 ve 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla %74' tür.

Döviz Cinsi	30 Eylül 2008		31 Aralık 2007	
	Döviz Tutarı	YTL Tutarı	Döviz Tutarı	YTL Tutarı
<b>Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri				
ABD Doları	17.626.500	21.569.548	27.619.179	32.168.058
EUR	25.801	49.722	120.280	205.703
GBP	-	-	50	116
Menkul Kıymetler				
ABD Doları	50.875.176	62.255.953	10.145.000	11.815.882
<b>Toplam</b>	<u>68.527.477</u>	<u>83.875.223</u>	<u>37.884.509</u>	<u>44.189.759</u>
<b>Yükümlülükler</b>				
Finansal Borçlar				
Alınan avanslar	(3.872.941)	(5.151.785)	(5.691.838)	(6.546.365)
ABD Doları	(35.549.059)	(43.501.384)	(41.845.676)	(48.737.659)
EUR	(2.165.608)	(4.173.344)	(2.393.751)	(4.093.793)
<b>Toplam</b>	<u>(41.587.608)</u>	<u>(52.826.513)</u>	<u>(49.931.265)</u>	<u>(59.377.817)</u>

30 Eylül 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla şirketin ithalat ve ihracatı bulunmamaktadır, toplam döviz yükümlülüğünden doğan kur riskinin hedge edilmesi için türev araç kullanılmamaktadır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

##### a) Geçmiş yıl mali tablolarının yeniden düzenlenmesi

Şirket, kuruluşu sırasında tüzel kişi sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaların değerlendirilmesine ilişkin önceki dönemlerde kabul ettiği muhasebe politikasını yeniden gözden geçirmiş ve daha önce tüzel kişi sermayedarlarının UFRS mali tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemesi gerektiğinin farkına varmıştır. Mali tabloların yeniden düzenlenmesi UMS 8 ("Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar") kapsamında yapılmış ve bu düzeltmenin 1 Ocak 2007 finansal tablolarına etkisi, stoklar ve sermaye rezervleri hesabına 300.966.357 YTL artış olarak yansıtılmıştır.

##### b) Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden konut inşaat projelerine ilişkin satış taahhütlerine istinaden müşterilerden alınmış ve tahsil edilecek çek ve senet tutarları 8.410.755 USD (10.358.686 YTL), 1.372.951 EUR (2.468.291 YTL) ve 424.447.624 YTL olup, bilanço tarihi itibarıyla vadesi gelmediğinden ve tahsil edilmediğinden mali tablolara yansıtılmamıştır.

Aşağıdaki tabloda sözkonusu çek ve senetlerin tahsil vadeleri bazında detayları görünmektedir:

	30 Eylül 2008
2008	43.584.412
2009	125.348.627
2010	176.538.042
2011	39.141.646
2012	37.377.674
2013	15.284.200
	<hr/> <hr/> <b>437.274.601</b>