

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

30 EYLÜL 2007 TARİHİ
İTİBARIYLA ARA DÖNEM
MALİ TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

		BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 Eylül 2007	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2006
VARLIKLAR			
Cari / Dönen Varlıklar		688,575,759	64,172,931
Hazır Değerler	4	149,233,358	4,243
Menkul Kıymetler (net)	5	279,848,566	-
Ticari Alacaklar (net)	7	1,280,691	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	21,073	-
Diğer Alacaklar (net)	10	18,403,098	88
Canlı Varlıklar (net)	11	-	-
Stoklar (net)	12	239,765,511	64,168,600
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)	13	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	15	23,462	-
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		2,876,872	-
Ticari Alacaklar (net)	7	-	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	-	-
Finansal Varlıklar (net)	16	213,678	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	17	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	18	-	-
Maddi Varlıklar (net)	19	2,550,702	-
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	20	13,342	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	15	99,150	-
TOPLAM VARLIKLAR		691,452,631	64,172,931

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

		BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
	Dipnot Referansları	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		87,472,683	45,562
Finansal Borçlar (net)	6	-	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	1,593,620	213
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	28,538,209	45,340
Alınan Avanslar	21	56,576,048	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)	13	-	-
Borç Karşılıkları	23	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	764,806	9
Uzun Vadeli Yükümlülükler		33,217,118	-
Finansal Borçlar (net)	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	-	-
Alınan Avanslar	21	33,110,022	-
Borç Karşılıkları	23	107,096	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	-	-
ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR	24	-	-
ÖZSERMAYE		570,762,830	64,127,369
Sermaye	25	136,974,510	64,751,093
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	25	-	-
Sermaye Yedekleri	26	424,342,430	(577,493)
Hisse Senetleri İhraç Primleri		424,919,923	-
Hisse Senedi İptal Karları		-	-
Yeniden Değerleme Fonu		-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu		-	-
Öz Sermaye Enflasyon Ve UFRS Düzeltmesi Farkları		(577,493)	(577,493)
Kar Yedekleri	27	-	-
Yasal Yedekler		-	-
Statü Yedekleri		-	-
Olağanüstü Yedekler	27	-	-
Özel Yedekler		-	-
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Net Dönem Karı/Zararı		9,492,121	(46,231)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	28	(46,231)	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		691,452,631	64,172,931

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT GELİR TABLOSU

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

		BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Eylül 07	1 Temmuz- 30 Eylül 07
ESAS FAALİYET GELİRLERİ			
Satış Gelirleri (Net)	36	-	-
Satışların Maliyeti (-)	36	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/faiz+temettü+kira (Net)	36	-	-
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		-	-
Faaliyet Giderleri (-)	37	(11,507,280)	(3,709,784)
NET ESAS FAALİYET ZARARI		(11,507,280)	(3,709,784)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	38	22,915,711	22,096,062
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	38	(6,322)	647,135
Finansman Giderleri (Net)	39	(1,909,988)	(1,514,996)
FAALİYET ZARARI		9,492,121	17,518,417
Net Parasal Pozisyon Zararı	40	-	-
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		9,492,121	17,518,417
Vergiler	41	-	-
NET DÖNEM ZARARI		9,492,121	17,518,417
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	42	0.0961	0.1774

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Sermaye	Özsermaye enflasyon ve UFRS düzeltmesi farkları	Hisse senetleri ihraç primleri	Sermaye taahhüdü	Birikmiş kar / (zarar)	Özsermaye toplamı
1 Ocak 2007 tarihli bakiye	69,857,000	(577,493)	-	(5,105,907)	(46,231)	64,127,369
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	136,974,510	(577,493)	424,919,923	-	9,445,890	570,762,830

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	30 Eylül 2007 tarihi itibariyle sona eren dokuz aylık dönem
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN		
Net dönem karı		9,492,121
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Maddi varlıkların amortismanı	19	209,220
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	20	1,142
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	12	117,502
- Özkaynak pay alma yöntemine göre elde edilen iştirak gideri	38	6,322
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi	38	(14,146,284)
- Kıdem tazminatı karşılığı	23	107,096
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		(4,212,881)
- Ticari alacaklardaki artış	7	(1,280,691)
- İlişkili şirketlerden olan ticari alacaklardaki artış	9	(21,073)
- Stoklardaki artış	12	(175,714,413)
- Diğer ticari alacaklar ve dönen varlıklardaki artış	10.15	(17,401,592)
- Ticari borçlardaki artış	7	1,593,407
- Alınan avanslardaki artış	21	89,686,070
- İlişkili şirketlere olan ticari borçlardaki artış	9	28,492,869
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	10.15	764,797
İşletme sermayesindeki değişim		(78,093,507)
- Ödenen vergiler	10.41	(1,124,030)
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(79,217,537)
YATIRIM FAALİYETLERİ		
- Maddi varlık alımları	19	(2,759,922)
- Maddi olmayan varlık alımları	20	(14,484)
- Menkul kıymet alımı	5	(265,702,282)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(268,476,688)
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
- Hisse senedi ihraç primleri	26	424,919,923
- Sermaye taahhüdü ödemeleri	25	5,105,907
- Sermaye arttırımı	25	67,117,510
- Finansal varlık alımları	16	(220,000)
Finansal faaliyetlerinden elde edilen nakit		496,923,340
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		149,229,115
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER	4	4,243
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		149,233,358

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi (“Sinpaş İnşaat”), GYO’na dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na (“Sinpaş GYO”) olarak değiştirilmiştir.

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 ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”), İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“İnpa”) ve Avni Çelik’tir.

Şirket 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla yaklaşık 68 kişiyi (2006: 0) işe almıştır. Şirketin kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sözen (Ortaklar) Cad. No:40 34394 Mecidiyeköy, İstanbul’dur.

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Uygulanan Muhasebe Standartları:

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: 25 sayılı “Sermaye Piyasalarında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ” ile kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti yayınlamıştır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Anılan Tebliğe değişiklik getiren Seri: XI, No: 27 sayılı Tebliğin 5. maddesi, işletmelerin Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını (“UFRS”) uygulamalarının Seri: XI, No 25 sayılı Tebliğde öngörülen düzenleme ve ilan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi hükmünde olduğunu belirtmektedir. İlişikteki mali tablolar, yukarıda bahsedilen SPK’nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde UFRS’ye göre hazırlanmış olup mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 20 Aralık 2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standartı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama’ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

31 Aralık 2006 tarihli bilanço:

22 Aralık 2006 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat’ın 31 Aralık 2006 tarihli mali tabloları Şirket yönetimi tarafından Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (“UFRS”) uygun olarak Sinpaş İnşaat’ın GYO olarak faaliyet göstereceği dikkate alınarak hazırlanmış olup, GYO’ya dönüşmesi nedeniyle ekteki mali tablolarda yer alan ana kalemlerin, bu rapor tarihi itibarı ile, yeniden sınıflandırılmasını gerektiren bir husus söz konusu değildir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Yeni ve Güncelleştirilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Uyarlaması:

Şirket bu yıl içinde faaliyetlerine ilişkin olan ve 1 Ocak 2007 tarihinde başlayan hesap dönemleri için geçerli olan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından çıkarılan tüm yeni ve güncelleştirilmiş standartlarını ve UMSK’nin Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesinin (“UFRYK”) tüm yorumlarını uyarlamıştır.

Bu mali tabloların onaylandığı tarihte, aşağıda belirtilen standartlar ve yorumlar yayınlanmış olmasına rağmen yürürlükte değildi:

- | | |
|--|---|
| • UFRYK 11 Grup Hisse Senetleri ve Geri Alınan Hisse Senedi Sözleşmeleri | 1 Mart 2007 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerlidir. |
| • UFRYK 12 Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları | 1 Ocak 2008 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerlidir. |
| • UFRYK 13 Müşteri Bağlılığını Sağlama | 1 Temmuz 2008 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerlidir. |
| • UFRYK 14 Tanımlanmış Fayda Planlarındaki Limit, Asgari Kaynak Gereksinimleri ve Bunların Karşılıklı Etkileşimi | 1 Ocak 2008 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerlidir. |
| • UFRS 8 Faaliyet Bölümleri | 1 Ocak 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık dönemler için geçerlidir. |

Şirket yönetimi, gelecek dönemler için bu standartların ve yorumların uyarlanmasının Şirket’in mali tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını tahmin etmektedirler.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli mali tabloların düzeltilmesi:

Mali tablolarda yer alan bütün tutarlar için karşılaştırmalı bilgiler, önceki döneme ilişkin dipnotlarda açıklanmıştır. Mali tabloların sunumu veya hesapların sınıflamaları değiştiği takdirde, önceki dönem cari dönem esas alınarak düzeltilir.

Netleştirme/mahsup:

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması, veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI

Ekteki mali tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

a. Hasılat

Gelirler, alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve tahmini müşteri iadeleri, iskontolar ve benzer diğer karşılıklar kadar indirilir.

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

b. Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri ve proje arsasını kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Şirket hissedarlarının aynı sermaye olarak koydukları arsaların tarihi maliyetleri satınalma tarihlerinden itibaren 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyona göre düzeltilmiştir.

c. Maddi varlıklar

Maddi varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini ileriye dönük olarak tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir.

Maddi varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Prefabrik satış ofisleri	2-3 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	2-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Bina ve tesislerin satışından veya itfası nedeniyle oluşan kar veya zararlar, aktifin satış hasılatı ve defter değeri arasındaki fark olarak tanımlanırlar ve gelir ve gidere yansıtılırlar.

d. Maddi olmayan varlıklar

Maddi olmayan varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden normal amortisman metoduna göre hesaplanmıştır. Maddi olmayan varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir.

	<u>Faydalı Ömür</u>
Haklar	5 yıl

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

e. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde maddi ve maddi olmayan varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve itfa payları düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır. Makul ve tutarlı bir dağılımın mümkün olduğu durumlarda, Şirket'in merkezi varlıkları nakit üreten bağımsız birimlere dağıtılır ya da makul ve tutarlı bir dağılımın mümkün olabileceği nakit üreten birimlerinin en küçük sınıfına tahsis edilir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir, ancak, ilgili varlığın yeniden değerlendirilmiş olması durumunda, değer düşüklüğü kaybı yeniden değerlendirme fonundan indirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün mali tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali gelir tablosuna kayıt edilir ancak ilgili varlığın yeniden değerlendirilmiş olması durumunda iptal edilen değer düşüklüğü kaybı yeniden değerlendirme fonuna ilave edilir.

f. Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

g. Finansal araçlar

Finansal varlık ve borçlar, Şirket'in bu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Şirket'in bilançosunda yer alır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

g. Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde kayıtlara gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkili harcamalar düşüldükten sonra alınır. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan ticari işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlıkların niteliğine ve amacına bağlı olarak yapılır ve ilk muhasebeleştirme sırasında belirlenir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Şirket’in finansal varlığı elde etmesinin başlıca amacının yakın bir tarihte varlığı elden çıkarma olması, finansal varlığın Şirket’in hep birlikte yönettiği ve kısa vadede oluşan karların hemen realize edildiği tanımlanmış bir finansal araç portföyünün bir parçasını oluşturması ve finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmeyen tüm türev ürünlerinde söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıkların, gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ya da kayıp, kar/zararda muhasebeleştirilir. Kar / zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal varlıktan elde edilen faiz ve/veya temettü tutarını da kapsar.

Etkin faiz yöntemi

Finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte tahsil edilecek tahmini nakdi, tam olarak ilgili finansal varlığın net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Vadesine kadar elde tutulacak ve satılmaya hazır borçlanma araçları ve kredi ve alacaklar olarak sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemine göre hesaplanmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıklar, her bilanço tarihinde bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin göstergelerin bulunup, bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

g. Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda bu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler, kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa, ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar / zararda iptal edilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket yöneticileri nakit ve nakit benzerlerinin bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğunu düşünmektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmişlerdir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kayıt edilir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklar ile diğer alacakların bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğunu düşünmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar başlangıçta piyasa değerleri ile ve sonradan itfa edilmiş değerleri ile etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Şirket yönetimi, ticari ve diğer borçların yaklaşık piyasa değerleri ile kayıtlarda yer aldığını düşünmektedir.

h. İşletme birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

ı. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (YTL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Yeni Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı parasal varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Yeni Türk Lirası'na çevrilmişlerdir. Gerçeğe uygun değerden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki döviz kurları kullanılarak çevrilir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmezler. Parasal kalemlerin çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil ve tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları ve zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

i. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

j. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile bilançonun yayımlanması için yetkilendirme tarihi arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. İki tür olay tanımlanmaktadır:

- bilanço tarihi itibarıyla mevcut olan olaylara ilişkin yeni deliller ve/veya açıklıklar getiren (bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar)
- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

İlişikteki mali tablolarda, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

k. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması durumunda karşılık mali tablolarda ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en iyi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilir ve mali tablolara dahil edilmezler. Çünkü, yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali azdır veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların kullanımına ilişkin olasılığın düşük olması haricinde şarta bağlı yükümlülüklerini dipnotlarında göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar mali tablo dipnotlarında açıklanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

k. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar (devamı)

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Garanti maliyetleriyle ilgili karşılıklar, Şirket'e ait yükümlülüklerin karşılanması için yönetim tarafından tahmin edilen en uygun yöntemine göre, ilgili ürünlerin satış tarihinde muhasebeleştirilir.

l. Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. İlgili dönemde değişiklik yoktur.

n. Kiralama işlemleri

Bulunmamaktadır.

n. İlişkili taraflar

Ekteki mali tablolarda, Şirket'in hissedarları, Grup şirketleri ve bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

o. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket sadece bir tek alanda, ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirme ve satışı konusunda faaliyet göstermektedir. Şirket sadece bir alanda faaliyet gösterdiğinden, ekli mali tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

p. İnşaat sözleşmeleri

Bulunmamaktadır.

r. Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

s. Devlet teşvik ve yardımları

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

t. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

u. Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlara ilişkin kısmın düşülmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

v. Emeklilik planları

Bulunmamaktadır.

y. Tarımsal faaliyetler

Bulunmamaktadır.

z. Nakit akım tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. HAZIR DEĞERLER

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
Kasa	34,454	4,243
Banka mevduatları - vadesiz mevduatlar (*)	3,410,537	-
Banka mevduatları - katılma hesabı (**)	145,788,367	-
	<u>149,233,358</u>	<u>4,243</u>

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 72.887 USD ve 795.458 EUR tutarında yabancı para bulunmaktadır.

(**) Katılım hesapları, YTL ve USD cinsinden açılmış, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kardan veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla Şirketin 40 gün vadeli 3.419.485 USD ve 25, 84 ve 90 gün vadeli olmak üzere toplam 141.671.306 YTL tutarında katılım hesabı mevcuttur.

5. MENKUL KIYMETLER

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	279,848,566	-
	<u>279,848,566</u>	<u>-</u>

Türü	Nominal değer	Maliyeti değeri	Vade	30 Eylül 2007 Makul değeri
Devlet tahvilleri	12,100,000	11,054,757	09.04.2008	11,113,366
Devlet tahvilleri	80,786	60,436	06.05.2009	63,011
Devlet tahvilleri	317,196,000	242,547,093	04.02.2009	256,522,749
Özel sektör tahvilleri	12,048,000	12,890,000	16.07.2012	12,149,440
		<u>266,552,286</u>		<u>279,848,566</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla finansal borçlar bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerinden alacaklar	1,280,691	-
	<u>1,280,691</u>	<u>-</u>

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>Kısa vadeli ticari borçlar :</u>		
Ticari borçlar	1,582,713	213
Borç senetleri	10,907	-
	<u>1,593,620</u>	<u>213</u>

8. FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla finansal kiralama alacakları ve borçları bulunmamaktadır.

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari işlemler:

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>İlişkili taraflardan alacaklar</u>		
Üst düzey idari personelden alacaklar	21,073	-
	<u>21,073</u>	<u>-</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devam)

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>İlişkili taraflara borçlar</u>		
Sinpaş Yapı	28,389,390	45,340
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	15,494	-
Üst düzey idari personele borçlar	129,677	-
Üçöğün Yemek ve Ziyafet Hizm. Ltd. Şti.	3,382	-
Sinpaş İkitelli Plaza İnş ve Tic. A.Ş.	266	-
	<u>28,538,209</u>	<u>45,340</u>

Şirket hissedarlarının devrettiği arsalar :

Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı"), İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("İnpa") ve Avni Çelik, 22 Aralık 2006'da şirket sermayesine hisseli veya tamamı kendilerine ait arazileri transfer ederek katılmışlardır. Aynı sermaye olarak konulan söz konusu arsaların değerleri, Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişi raporuna göre 64,746,093 YTL olarak belirlenmiştir. (lütfen detaylı açıklama için 25. Dipnot "SERMAYE" ye bakınız)

İlişkili taraflarla önemli işlemlere ilişkin açıklamalar:

Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'ya olan borçlar, 30 Eylül 2007 itibarıyla borçların ve alacakların net değerini ifade eder. Şirket ve Sinpaş Yapı arasında imzalanan anlaşmalara istinaden, Sinpaş Yapı Samandıra, Zekeriya köy, Bursa ve Çekmeköy'deki konut geliştirme projelerini ("Projeler") üstlenmiştir. İşbu sözleşmeler ile Şirket projeler ile ilgili hakediş ödemelerini aylık olarak yapmayı kabul etmiştir. Anlaşma tarihine kadar tahakkuk etmiş inşaat maliyeti + % 15 KÂR + maliyetin % 12'si kadar genel giderler karşılığı fatura rakamına baz olacaktır. 79.839.051 YTL (artı 12.952.940 YTL KDV) Sinpaş Yapı tarafından Şirket'e 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla faturalanmıştır. Bu projeler devredilmeden önce, projelerin hem sahibi hem de müteahhit firması Sinpaş Yapı işbu sözleşme ile projelerin yeni yasal sahibi olan Şirket'e ilgili proje müşterilerine olan taahhütleri de devretmiştir. Devir ile Sinpaş Yapı tarafından satılmış fakat inşaat halinde olan konut projelerinden bilanço tarihine kadar tahsil ettiği 73.749.677 YTL tutarındaki avansı Şirket'e devretmiştir. Sinpaş Yapı yine adı geçen sözleşmelere istinaden bu projelerin başlangıç tarihinden itibaren, bu projeler ile ilişkilendirilebilen 5.827.568 YTL'lik (artı 1.043.775 YTL KDV) satış ve pazarlama giderlerini de Şirkete faturalamıştır. Ayrıca Sinpaş Yapı Şirket'e demirbaş alımları ve diğer giderler için toplam 1.883.621 YTL (artı 298.632 YTL KDV) fatura etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

İlişkili taraflardan sağlanan hizmetler:

	1 Ocak - 30 Eylül 2007
<u>Satış ve pazarlama giderleri</u>	
Sinpaş Yapı	5,827,568
	<u>5,827,568</u>
	1 Ocak - 30 Eylül 2007
<u>Diğer giderler</u>	
Sinpaş Yapı	1,883,621
Dekor'S Mekan Tas.Dek.ve Tic.A.Ş.	432,114
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz.Ltd.Şt	23,112
Prodek Yapı Dek.San.ve Tic.A.Ş.	15,765
Mekans Yapı Ürünleri İth. İhc. San ve Tic A.Ş.	8,137
Sinpaş İkitelli Plaza İnş ve Tic. A.Ş.	17,825
	<u>2,380,574</u>
<u>Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:</u>	
Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;	1 Ocak - 30 Eylül 2007
Kısa dönemli faydalar (ücret)	589,302
Kıdem tazminatı karşılığı	65,040
	<u>654,342</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
a) Kısa vadeli diğer alacaklar		
Devreden KDV	17,279,068	88
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1,124,030	-
Personelden alacaklar	-	-
	<u>18,403,098</u>	<u>88</u>
b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler		
Personele borçlar	136,766	-
Ödenecek vergi ve fonlar	496,586	9
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	131,454	-
	<u>764,806</u>	<u>9</u>

11. CANLI VARLIKLAR

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla canlı varlıklar bulunmamaktadır.

12. STOKLAR

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
Arsalar	92.277.047	64.168.600
Geliştirilmekte olan konut proje maliyetleri	82.665.996	-
Verilen avanslar(*)	64.939.969	-
Stok değer düşüş karşılığı (Arsa)	(117.502)	-
	<u>239.765.511</u>	<u>64.168.600</u>

(*) Verilen avansların 61.000.000 YTL'lik bölümü Bursa'da arsa alımı için Sinpaş Yapı'ya verilen avanstandır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin alacakları ve hakediş bedelleri bulunmamaktadır.

14. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Bu nedenle Şirket'in ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

15. DİĞER CARİ/CARİ OLMAYAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>a) Diğer cari/dönen varlıklar</u>		
Peşin ödenen sigorta giderleri	23,462	-
	<u>23,462</u>	<u>-</u>
<u>b) Diğer cari olmayan/duran varlıklar</u>		
Peşin ödenen sigorta giderleri	99,150	-
	<u>99,150</u>	<u>-</u>

16. FİNANSAL VARLIKLAR

	Pay %	30 Eylül 2007	Pay %	31 Aralık 2006
<u>İştirakler</u>				
Ottomon Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	22	213,678	-	-

İştirakler ekli konsolide mali tablolarda özkaynak metoduyla muhasebeleştirilmiştir.

Şirket 26 Eylül 2007 tarihi itibariyle Ottomon Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin % 22 oranındaki payını 220.000 YTL karşılığında almıştır. Bilanço tarihi itibariyle İştirakin alımından sonra oluşan zarardan Şirketin payı 6,322 YTL'dir

17. POZİTİF / NEGATİF ŞEREFİYE

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle şerefiye bulunmamaktadır.

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. MADDİ VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşla	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Alımlar	1,510,118	173,849	437,519	638,436	2,759,922
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>1,510,118</u>	<u>173,849</u>	<u>437,519</u>	<u>638,436</u>	<u>2,759,922</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Dönem gideri	(132,230)	(7,395)	(28,220)	(41,375)	(209,220)
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>(132,230)</u>	<u>(7,395)</u>	<u>(28,220)</u>	<u>(41,375)</u>	<u>(209,220)</u>
30 Eylül 2007 itibarıyla net defter değeri	<u>1,377,888</u>	<u>166,454</u>	<u>409,299</u>	<u>597,061</u>	<u>2,550,702</u>

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

	Haklar
<u>Maliyet değeri</u>	
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-
Alımlar	14,484
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>14,484</u>
<u>İtfa payları</u>	
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	(1,142)
30 Eylül 2007 kapanış bakiyesi	<u>(1,142)</u>
30 Eylül 2007 itibarıyla net defter değeri	<u>13,342</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ALINAN AVANSLAR

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>Kısa vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	56,576,048	-
	<u>56,576,048</u>	<u>-</u>
<u>Uzun vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	33,110,022	-
	<u>33,110,022</u>	<u>-</u>

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senete bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla vadesinde tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır ve bunlar evlerin müşterilere beklenen teslimat tarihleri göz önünde bulundurularak uzun vadeli ve kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

İnşaatı devam eden konut projelerinden alınan uzun vadeli avanslar, evlerin teslim tarihlerine göre aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır:

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
2008	20,139,436	-
2009	12,970,586	-
	<u>33,110,022</u>	<u>-</u>

22. EMEKLİLİK PLANLARI

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla emeklilik planları bulunmamaktadır.

23. BORÇ KARŞILIKLARI

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
<u>Uzun vadeli borç karşılıkları</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	107,096	-
	<u>107,096</u>	<u>-</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. BORÇ KARŞILIKLARI (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.030,20 YTL (31 Aralık 2006: 1.857,44 YTL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5 enflasyon oranı ve %11 iskonto oranı varsayımına göre, %5,71 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasından 01 Temmuz 2007 tarihinden itibaren geçerli olan 2.030,20 YTL olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
1 Ocak itibarıyla ayrılan karşılık	-	-
Dönem gideri	107,096	-
Dönem sonu itibarıyla ayrılan karşılık	<u>107,096</u>	<u>-</u>

24. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla ana ortaklık dışı paylar bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. SERMAYE

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül		31 Aralık	
		2007	(%)	2006	
İnpa	20.1%	27,500,000	39.4%	27,500,000	
Sinpaş Yapı	10.8%	14,750,000	21.1%	14,750,000	
Avni Çelik	16.9%	23,107,000	33.1%	23,107,000	
Ömer Faruk Çelik	1.6%	2,250,000	3.2%	2,250,000	
Ahmet Çelik	1.6%	2,250,000	3.2%	2,250,000	
Halka açık kısım	49.0%	67,117,510	0.0%	-	
Nominal sermaye	100.0%	136,974,510	100.0%	69,857,000	
Sermaye taahhüdü (*)		-		(5,105,907)	
Toplam Sermaye		136,974,510		64,751,093	

(*) Sermaye taahhüdü 31 Aralık 2006 itibariyle çıkarılmış hisseleri ifade eder, tutar 16 Mart 2007'de tahsil edilmiştir.

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 YTL nominal değerli paylara bölünmüştür.

A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye Katılımları: Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik Şirkete aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesinin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Şirketin aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64,746,093 YTL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5,000 YTL ve 5,105,907 YTL nakit olarak ödenmiştir. 27 Aralık 2006 tarihinde Şirketin kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69,857,000 YTL olarak belirlenmiştir.

	Değerleme metodu	Mahkemece onaylanmış	Özsermaye enflasyon ve UFRS		SPK mali tablolarına göre
			düzeltilmesi	farkları (*)	
Sinpaş Yapı	Maaliyet	14,536,819	(558,459)	13,978,360	
İnpa	Maaliyet	27,330,556	(19,034)	27,311,522	
Avni Çelik	Ekspertiz	22,878,718	-	22,878,718	
Toplam		64,746,093	(577,493)	64,168,600	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. SERMAYE (devam)

(*) SPK düzeltmeleri Sinpaş Yapı ve İnpa’dan aynı sermaye olarak transfer edilen arsaların üzerindeki (75.557) YTL’lik enflasyon düzeltmelerini ve toplam tutarı 653.050 YTL olan, kat karşılığı anlaşması vasıtası ile edinilmiş olan arsaların ve SPK tarafından değerlendirme lisansına sahip Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 11 Nisan 2007 tarihli bağımsız değerlendirme raporunda bir değer biçilmeyen arsaların düzeltmelerini içermektedir.

26. SERMAYE YEDEKLERİ

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
Öz Sermaye Enflasyon Ve UFRS Düzeltmesi Farkları	(577,493)	(577,493)
Hisse senedi ihraç primleri	424,919,923	-
	<u>424,342,430</u>	<u>(577,493)</u>

27. KAR YEDEKLERİ

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu’na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20’sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

28. GEÇMİŞ YIL ZARARLARI

	30 Eylül 2007	31 Aralık 2006
Geçmiş yıl zararları	(46,231)	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. YABANCI PARA POZİSYONU

	ABD Doları	EURO	Toplam YTL
<u>30 Eylül 2007</u>			
Hazır değerler	3,492,731	795,458	5,567,162
Menkul Kıymetler	10,090,900	-	12,157,516
Ticari alacaklar	329,335	1,291,914	2,604,147
Borç Senetleri	(9,059)	-	(10,914)
Alınan avanslar	(34,465,769)	(2,501,403)	(45,798,256)
	<u>(20,561,862)</u>	<u>(414,031)</u>	<u>(25,480,345)</u>

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla şirketin dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

30. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibarıyla devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

31. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler:

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Şirket'in ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Şirket ödemek zorundadır. Şirket, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Sinpaş Yapı, Şirket'in tüm devam eden projelerde taşeronluk yapmaktadır. Yapılan taşeronluk anlaşmalarına istinaden, Sinpaş Yapı yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda Şirket'e yukarıdaki cezai şartların aynısını ceza olarak ödemeyi taahhüt etmiştir.

Samandıra-lagün Projesi:

Şirket ortak sahibi olduğu, Lagün projesinin yapılacağı arsa için, arsa sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, dört safha olarak inşa edilecek yapıların toplam değerinin % 24'üne isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını vermeyi, imzalanan kat karşılığı anlaşması ile kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden, imar planının onaylanmasını takiben sözleşme konusu yapılar 30 ay içerisinde tamamlanamaz ve eğer gecikme 120 iş gününü geçerse, Şirket gecikilen her ay için 200,000 YTL'lik gecikme cezası ödemekle yükümlüdür. Gecikme süresi altı ayı aşarsa ise arsa sahipleri sözleşmeyi fesih etme hakkına sahip olurlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Bursa-Ottomanors Projesi:

Şirket Ottomanors projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiştir. Ancak m2 satış fiyatının 820 USD'ın altında gerçekleşmesi halinde, Şirket her bir m2 için 820 USD'ın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılamaması halinde, satılamayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Şirket gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir.

Sarıgazi Arsası:

Şirket İstanbul Sarıgazi'de yer alan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa için imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Şirket inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaata başlayacak ve takip eden 30 ay içerisinde de sözleşme konusu yapıları teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 180 günden fazla sürerse, Şirket gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

32. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle işletme birleşmeleri bulunmamaktadır.

33. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle bölümlere göre raporlama bulunmamaktadır.

34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

35. DURDURULAN FAALİYETLER

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle durdurulan faaliyetler bulunmamaktadır.

36. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

30 Eylül 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle esas faaliyet gelirleri bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. FAALİYET GİDERLERİ (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2007	1 Temmuz - 30 Eylül 2007
Satış ve pazarlama giderleri	(7,324,213)	(1,916,742)
Personel giderleri	(2,115,281)	(1,235,219)
Danışmanlık giderleri	(667,528)	(90,687)
Mahkeme ve noter giderleri	(468,456)	(136,491)
Stok değer düşüş karşılığı	(117,502)	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(107,096)	(56,677)
Vergi, resim ve harç giderleri	(51,244)	(2,186)
Komisyon giderleri	(44,038)	(343)
Amortisman giderleri	(210,361)	(160,039)
Kira giderleri	(46,855)	(27,155)
Bilgi teknolojileri giderleri	(8,729)	(3,190)
Seyahat giderleri	(40,862)	(37,229)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(7,648)	(4,973)
Diğer giderler	(297,467)	(38,853)
	<u>(11,507,280)</u>	<u>(3,709,784)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDER VE KAR / ZARARLAR

a) Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2007	1 Temmuz - 30 Eylül 2007
a) Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar		
Diğer satışlardan gelirler	453,050	-
Faiz gelirleri	22,433,999	22,082,914
Diğer gelirler	28,662	13,148
	22,915,711	22,096,062

b) Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2007	1 Temmuz - 30 Eylül 2007
b) Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar		
Menkul kıymetler değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	653,457
İştiraklerden elde edilen zararlar (*)	(6,322)	(6,322)
	(6,322)	647,135

İştiraklerden elde edilen zararlar Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret AŞ.'nin özkaynaktan pay alma yöntemine muhasebeleştirilmesinden elde edilen zararlardır.

39. FİNANSMAN GİDERLERİ (NET)

	1 Ocak - 30 Eylül 2007	1 Temmuz - 30 Eylül 2007
Kur farkları gideri (net)	(1,839,444)	(1,440,077)
Finansman giderleri	(70,544)	(65,865)
Reeskont geliri (net)	-	(9,054)
	(1,909,988)	(1,514,996)

40. NET PARASAL POZİSYON KAR / ZARARI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiştir. Bu nedenle, 30 Eylül 2007 tarihli ekli mali tablolarda net parasal pozisyon karı/zararı bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

41. VERGİLER

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinin 6/a fıkrası ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak vergi tevkifatı oranı %0 olarak belirlenmiştir.

42. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplaması aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak - 30 Eylül 2007
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	98,727,400
Net dönem karı (-) (YTL)	9,492,121
Hisse başına kar (-) (YTL)	0.0961

* 1 Hisse = 1 Lot = 1 YTL eşitliği dikkate alınarak hesaplanmıştır.

43. NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit akım tablosu mali tablolarla birlikte sunulmuştur.

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

Yoktur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

45 FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER

(a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket’in sermaye yapısı 21. notta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 25, 26, 27 ve 28 notlarda açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket’in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikalarını 3 g “Finansal Araçlar” notunda açıklanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(c) Finansal araçlar kategorileri

30 Eylül 2007 Bilanço

	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal varlıklar	Alacaklar	Alım satım amaçlı finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Rayiç değeri	Dipnot Referansları
<u>Finansal varlıklar</u>							
Hazır değerler	149,233,358	-	-	-	149,233,358	149,233,358	4
Menkul Kıymetler	-	-	279,848,566	-	279,848,566	279,848,566	5
Ticari alacaklar	-	1,280,691	-	-	1,280,691	1,280,691	7
İlişkili taraflardan alacaklar	-	21,073	-	-	21,073	21,073	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	-	-	-	1,593,620	1,593,620	1,593,620	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	28,538,209	28,538,209	28,538,209	9

31 Aralık 2006 Bilanço

	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal varlıklar	Alacaklar	Satılmaya hazır yatırımlar	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Rayiç değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>							
Hazır değerler	4,243	-	-	-	4,243	4,243	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	-	-	-	213	213	213	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	45,340	45,340	45,340	9

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(d) Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

(e) Piyasa riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki (f maddesine bakınız) ve faiz oranındaki (g maddesine bakınız) değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

(f) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in döviz cinsinden parasal varlıklarının ve parasal yükümlülüklerin yabancı para dağılımı not 38'de verilmiştir.

Kur riskine duyarlılık

Şirket başlıca EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirketin EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan %10'luk oran, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder. Şirket'in raporlama tarihinde maruz kaldığı kur riskine ilişkin duyarlılık analizleri, mali yılın başlangıcındaki değişikliğe göre belirlenir ve tüm raporlama dönemi boyunca sabit tutulur. Negatif tutar ABD Doları'nın ve EURO'nun YTL karşısında %10'luk değer artışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder.

	<u>ABD Doları etkisi</u>	<u>EURO etkisi</u>
	30 Eylül 2007	30 Eylül 2007
	tarihi itibariyle	tarihi itibariyle
	sona eren	sona eren
	<u>altı aylık dönem</u>	<u>altı aylık dönem</u>
Gelir tablosu etkisi	(2.477.293) (i)	(70.741) (ii)

(i) dönemsonu itibari ile açık olan ABD doları cinsinden hazır değerler, alacaklar ve alınan avanslara ilişkindir.

(ii) dönemsonu itibari ile açık olan Euro cinsinden hazır değerler, alacaklar ve alınan avanslara ilişkindir.

Eğer YTL, ABD Doları ve Euro karşısında %10 değer kazanırsa tutarlar yukarıdaki tablo ile aynı olmakla beraber, gelir tablosundaki artış etkisini ifade edecek idi.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(g) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in bilançosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in hesapladığı analizlere göre YTL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla 267.699.127 YTL tutarındaki sabit faizli devlet tahvillerinin rayiç değerinde ve Şirket'in net dönem karı/zararında 30 Eylül 2007 tarihi itibarıyla 2.901.578 YTL azalış veya 2.836.113 YTL artış oluşmaktadır.

(h) Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla işlemlerini gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Şirket'in kredi riski esasen kendi ticari alacaklarına atfedilebilir. Şirketin ticari alacakları çok sayıda müşteriyi kapsamaktadır. Müşteri sözleşmeleri ile söz konusu alacaklar teminat altına alındığından Şirket'in, herhangi bir müşteriden kaynaklanan önemli bir kredi riski bulunmamaktadır.

(i) Likidite risk yönetimi

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

Likidite ve faiz riski tabloları

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir ve yükümlülüklerin ödenmesi gereken en erken tarihlerde ödeneceği varsayımına göre hazırlanmıştır.

<u>30 Eylül 2007 Bilanço</u>	<u>1 aydan az</u>	<u>3 ay - 1yıl</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>Toplam</u>
<u><i>Finansal yükümlülükler</i></u>				
Ticari borçlar	1,593,620	-	-	1,593,620
İlişkili taraflara borçlar	28,538,209	-	-	28,538,209
Alman avanslar	-	56,576,048	33,110,022	89,686,070
	<u>30,131,829</u>	<u>56,576,048</u>	<u>33,110,022</u>	<u>119,817,899</u>
<u>31 Aralık 2006 Bilanço</u>	<u>1 aydan az</u>	<u>3 ay - 1yıl</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>Toplam</u>
<u><i>Finansal yükümlülükler</i></u>				
Ticari borçlar	213	-	-	213
İlişkili taraflara borçlar	45,340	-	-	45,340
	<u>45,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,553</u>