

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

**31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN MALİ TABLOLAR**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz kaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde (bakınız Not 2) doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 31 Mart 2009

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**

Selçuk Ürkmez
Sorumlu Ortak Başdenetçi

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
BİLANÇOLAR.....	1-2
GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIM TABLOSU.....	5-6
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-59
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	23-25
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	26
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	27-28
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 8 STOKLAR	29
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	29-30
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30-31
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33-34
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	35-36
NOT 14 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	36
NOT 15 ALINAN AVANSLAR	37
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR	38-40
NOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	41
NOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	41-42
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	43
NOT 20 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER	43
NOT 21 FİNANSAL GELİRLER	44
NOT 22 FİNANSAL GİDERLER	44
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
NOT 24 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	45
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-50
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	50-57
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	58
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	59

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008
TARİHLİ BİLANÇO**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Yeniden
	Referansları	31 Aralık	Düzenlenmiş
		2008	Geçmiş Dönem
			31 Aralık
			2007
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.054.409.885	982.043.759
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	79.188.175	180.884.546
Finansal Yatırımlar	4	9.665.636	167.220.031
Ticari Alacaklar	6	8.193.258	4.216.308
Diğer Alacaklar	7	32.750.681	6.459.739
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>31.186.704</i>	<i>6.158.487</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>		<i>1.563.977</i>	<i>301.252</i>
Stoklar	8	789.815.282	581.042.241
Diğer Dönen Varlıklar	14	134.796.853	42.220.894
		<u>1.054.409.885</u>	<u>982.043.759</u>
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		80.180.067	7.003.015
Ticari Alacaklar	6	5.423.995	-
Finansal Yatırımlar	4	65.161.830	-
Özkaynak Yönetimiyle			
Değerlenen Yatırımlar	9	-	983.864
Maddi Duran Varlıklar	10	9.314.287	5.491.765
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	163.929	72.806
Diğer Duran Varlıklar	14	116.026	454.580
		<u>80.180.067</u>	<u>7.003.015</u>
TOPLAM VARLIKLAR		<u>1.134.589.952</u>	<u>989.046.774</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008
TARİHLİ BİLANÇO**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Yeniden
	Referansları	31 Aralık	Düzenlenmiş
KAYNAKLAR		2008	Geçmiş Dönem
			31 Aralık
			2007
Kısa Vadeli Yükümlülükler		159.942.317	77.243.361
Finansal Borçlar	5	2.613.219	959.317
Ticari Borçlar	6	5.671.727	2.913.517
Alınan Avanslar	15	147.839.932	72.408.786
Diğer Borçlar	7	3.391.200	716.391
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	426.239	245.350
Uzun Vadeli Yükümlülükler		74.247.191	31.022.021
Finansal Borçlar	5	2.759.284	4.648.702
Ticari Borçlar	6	188.678	-
Alınan Avanslar	15	71.222.120	26.320.317
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	13	77.109	53.002
ÖZKAYNAKLAR		900.400.444	880.781.392
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		900.400.444	880.781.392
Ödenmiş Sermaye	16	136.974.510	136.974.510
Sermaye Rezervleri	16	300.388.864	300.388.864
Hisse Senetleri İhraç Primleri	16	424.919.923	424.919.923
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.339.612	-
Geçmiş Yıllar Karı/Zararları	16	17.158.483	(46.231)
Net Dönem Karı		19.619.052	18.544.326
TOPLAM KAYNAKLAR		1.134.589.952	989.046.774

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2008	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2007
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	17	72.353.511	-
Satışların Maliyeti (-)	17	(52.142.340)	(9.729.005)
BRÜT KAR/ZARAR		20.211.171	(9.729.005)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	18	(17.394.393)	(11.249.634)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(9.437.219)	(5.340.228)
Diğer Faaliyet Gelirleri	20	324.198	541.458
FAALİYET ZARARI		(6.296.243)	(25.777.409)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	9	(6.145.820)	734.864
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	21	57.012.852	47.993.317
Finansal giderler (-)	22	(24.951.737)	(4.406.446)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		19.619.052	18.544.326
DÖNEM KARI		19.619.052	18.544.326
Hisse başına kazanç	24	0,143	0,164

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye rezervleri	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Sermaye Taahhüdü	Geçmiş Yıllar Karı / Zararı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2007 itibariyle bakiye		69.857.000	(577.493)	-	-	(5.105.907)	(46.231)	64.127.369
Yeniden Düzenleme etkisi	28	-	300.966.357	-	-	-	-	300.966.357
Yeniden düzenlenmiş haliyle		69.857.000	300.388.864	-	-	(5.105.907)	(46.231)	365.093.726
Sermaye ödemeleri	16	67.117.510	-	442.975.566	-	5.105.907	-	515.198.983
Halka arz giderleri	16	-	-	(18.055.643)	-	-	-	(18.055.643)
Dönem karı							18.544.326	18.544.326
1 Ocak 2008 itibariyle bakiye		136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	-	18.498.095	880.781.392
Geçmiş yıllar karından yedeklere transferler	16	-	-	-	1.339.612	-	(1.339.612)	-
Dönem karı							19.619.052	19.619.052
31 Aralık 2008 itibariyle bakiye		136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	-	36.777.535	900.400.444

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Yeniden
		1 Ocak-	Düzenlenmiş
	Dipnot	31 Aralık	Geçmiş Dönem
	Referansları	2008	1 Ocak-
			31 Aralık
			2007
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN			
Net dönem karı		19.619.052	18.544.326
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi varlıkların amortismanı	10	2.198.057	480.805
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	11	25.105	3.895
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	8	(9.729.005)	9.729.005
- Ticari borçlar reeskontu	21	(365.158)	(49.941)
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi	21	(16.224.667)	(13.164.301)
- Menkul kıymetler satış karı	21	(11.948.359)	(24.621.236)
- İştiraklerin dönem zararlarından alınan pay	9	6.145.820	(734.864)
- Kullanılmayan izin karşılığı karşılığı	13	80.371	-
- Kıdem tazminatı karşılığı	13	26.408	53.002
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		(10.172.376)	(9.759.309)
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki artış	25	(24.459.495)	(10.382.169)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış)	6	15.058.550	-
- Stoklardaki artış	8	(199.044.036)	(236.440.588)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	7,14	(113.651.223)	(23.606.035)
- Ticari borçlardaki artış	6	3.387.122	2.857.867
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	4	185.727.421	(129.434.494)
- Alınan avanslardaki artış	15	120.332.949	98.729.103
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki artış	25	(75.076)	355.112
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	7,13	2.775.327	666.658
İşletme sermayesindeki değişim		(20.120.837)	(307.013.855)
- Ödenen vergiler	14	(4.877.124)	(2.950.911)
- Ödenen kıdem tazminatı	13	(2.301)	-
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(25.000.262)	(309.964.766)
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi varlık alımları	10	(6.027.188)	(5.972.570)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	10	6.609	-
- Maddi olmayan varlık alımları	11	(116.228)	(76.701)
- Finansal yatırım alımı	4	(65.161.830)	-
- İştirakler sermaye arttırımına katılımı	9	(5.161.956)	(249.000)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(76.460.593)	(6.298.271)

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Yeniden
	Referansları	1 Ocak-	Düzenlenmiş
		31 Aralık	Geçmiş Dönem
		2008	1 Ocak-
			31 Aralık
			2007
FİNANSAL FAALİYETLERDEN			
KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Hisse senedi ihraç primleri	16	-	424.919.923
- Sermaye taahhüdü ödemeleri	16	-	5.105.907
- Sermaye arttırımı	16	-	67.117.510
- Alman krediler	5	118.457	-
- Finansal kiralama ödemeleri	5	(353.973)	-
Finansal faaliyetlerinden elde edilen nakit		(235.516)	497.143.340
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ			
NET DEĞİŞİM		(101.696.371)	180.880.303
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER			
BENZERİ DEĞER		180.884.546	4.243
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT			
BENZERİ DEĞERLER		79.188.175	180.884.546

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("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") ve Avni Çelik'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla personel sayısı 118 kişidir. (31 Aralık 2007: 84) Şirketin kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sözen (Ortaklar) Cad. No:40 34394 Mecidiyeköy, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mart 2009 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

5083 sayılı "Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun" (5083 sayılı Kanun) ile Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin para biriminin ismi Yeni Türk Lirası (YTL), alt birimi ise Yeni Kuruş (YKR) olarak tanımlanmıştır. Diğer taraftan Bakanlar Kurulu'nun Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta Yer Alan Yeni İbarelerinin Kaldırılmasına ve Uygulama Esaslarına İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı'nın eki Karar ile Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para birimi olan YTL ve YKR'de yer alan "Yeni" ibarelerinin 01 Ocak 2009 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılacağı hükme bağlanmıştır. Bu nedenle ekli finansal tablolar TL cinsinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır."

İştirakler:

Şirket'in önemli derecede etkide bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Sermayedeki pay oranı (%)				Ana faaliyeti
	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	Oy kullanım gücü	
<u>İştirakler</u>					
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnş. Tic. A.Ş.	İstanbul	% 24,9	% 24,9	% 24,9	İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, UFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Şirket'in iştirakteki payını (özünde Şirket'in iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

Geçmiş Yıl Mali Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi

SPK XI, No: 29 tebliği kapsamında, 31 Aralık 2008 tablolarıyla uyumlu olması açısından 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilanço ve 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanan gelir tablosunda birtakım sınıflamalar yapılmıştır. Cari yıl ile karşılaştırmalı olması açısından yapılan önemli sınıflamalar aşağıdaki şekildedir:

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "İlişkili taraflardan alacaklar" olarak gösterilen 10.382.169 TL'nin 4.213.263 TL'si 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Ticari alacaklar" kalemine, 6.168.906 TL'si "Diğer dönen varlıklar" kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Diğer alacaklar" içerisinde gösterilen 25.630.594 TL tutarındaki devreden KDV ve peşin ödenen giderler 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Diğer dönen varlıklar" kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Stoklar" içerisinde gösterilen 16.412.318 TL tutarındaki verilen avanslar 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Diğer dönen varlıklar" kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "İlişkili taraflara borçlar" olarak gösterilen 400.452 TL'lik tutarın 105.378 TL'si 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Ticari borçlar"a, 49.720 TL'lik tutarı "Diğer borçlar"a ve 245.350 TL'lik tutarı "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" kalemleri içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Finansal kiralama işlemlerinden borçlar" içerisinde gösterilen 4.648.752 TL ve "Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları" içerisinde gösterilen 959.317 TL'lik tutarlar 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Finansal borçlar" kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli bilançoda "Özsermaye enflasyon ve UFRS düzeltmesi farkları" içerisinde gösterilen 577.493 TL, 31 Aralık 2008 tarihli bilanço ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "Sermaye rezervleri"ne sınıflanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçmiş Yıl Mali Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi

31 Aralık 2007 tarihli gelir tablosunda “Faaliyet Giderleri” içerisinde gösterilen 16.589.862 TL’lik tutarın 11.249.634 TL’si 31 Aralık 2008 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri”ne, 5.340.228 TL’si “Genel yönetim giderleri” kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli gelir tablosunda “Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar” içerisinde gösterilen 37.738.241 TL’lik menkul kıymet alım satım karı, repo faiz gelirleri ve kar payı gelirleri 31 Aralık 2008 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Finansal gelirler” kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli gelir tablosunda “Finansman gelirleri” içerisinde gösterilen 10.037.046 TL tutarındaki kur farkı ve reeskont gelirleri karşılaştırmalı 31 Aralık 2008 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Finansal gelirler” kalemi içerisine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2007 tarihli gelir tablosunda “Finansman gelirleri” içerisinde gösterilen 4.188.414 TL tutarındaki kur farkı ve kısa vadeli borçlanma giderleri 31 Aralık 2008 tarihli gelir tablosu ile karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Finansal giderler” kalemi içerisine sınıflanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket aşağıda açıklanan madde dışında 31 Aralık 2007 tarihli 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 finansal tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Değişiklik yapılan bu uygulamanın etkileri dipnot 28’de belirtilmiştir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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:

- UFRSYK 11, “UFRS 2 – Grup ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler”
- UFRSYK 12, “Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları”,
- UFRSYK 14, “UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklilikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri”,
- UMS 39, UFRS 7 “Finansal Varlıkların Sınıflandırılmasına İlişkin Değişiklikler”

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

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

- UFRS 8, “Faaliyet Bölümleri” 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRYK 13, “Müşteri Bağlılık Programları” 1 Temmuz 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 15, “Gayrimenkul İnşaatı İle İlgili Anlaşmalar” 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRYK 16, “Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması” 1 Ekim 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRYK 17, “Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı” 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi” 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRS 2, “Hisse Bazlı Ödemeler”Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- 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 hesap dönemleri için geçerlidir.
- UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri” 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 27, “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” UMS 28, “İştiraklerdeki Yatırımlar” 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 23, “(Revize) Borçlanma Maliyetleri” Doğrudan Giderleştirmeyi Engellenen Kapsamlı Değişiklikler. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 27, “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar” UFRS’lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 1, “Finansal Tabloların Sunumu” 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- 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 hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 1, “Finansal Tabloların Sunumu” Doğrudan Öz kaynağa Kaydedilen Net Gelir Tablosu Gerekliliğine İlişkin Kapsamlı Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

UFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması” ve UMS 27 “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar” a yapılan değişiklik

Değişiklik, UFRS’yi ilk defa uygulayan şirketlerin açılış bilançolarında bağlı ortaklıklardaki, müştereken kontrol edilen işletmelerdeki veya iştiraklerdeki yatırımların maliyetini UMS 27’ye uygun olarak veya tahmini maliyet değerleriyle belirlenmelerine olanak tanımaktadır. UMS 27’ye yapılan değişiklik bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler veya iştiraklerden elde edilen temettünün konsolide olmayan finansal tablolarda gelir tablosunda yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu standartların Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler”

Değişen standartla, hakediş koşulu'nun tanımlanması ve performans ve hizmet koşulları haricindeki koşullar için 'haketmeme koşulu' kavramına açıklık getirilmektedir. Standart aynı zamanda, gerek İşletme gerekse karşı taraf (çalışan veya hizmet sağlayan) tarafından iptal edilen ödüllerin aynı şekilde muhasebeleştirileceğini ifade etmektedir. UFRS 2'nin Şirket'in finansal tablolara etkisinin olmayacağı beklenmektedir.

UFRS 8 “Faaliyet Bölümleri”

UFRS 8 “Faaliyet Bölümleri”, UMS 14 ‘Bölümlere Göre Raporlama’nın yerine geçmektedir. Bu standart, bölümlere göre raporlamanın yönetimin bakış açısına göre hazırlanan ve iç raporlamada kullanılan bölümlenme kriterleri baz alınarak yapılmasını getirmektedir. Şirket Sadece bir tek alanda faaliyet gösterdiğinden finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

UMS 32 ve UMS 1 ‘Tasfiye Durumunda Satılabilir Finansal Araçlar ve Yükümlülükler’

UMS 32'ye getirilen değişiklik tasfiyeden kaynaklanan satılabilir finansal araçlar ile yükümlülüklerin, belirli kriterler yerine getirildiği takdirde, sermaye aracı olarak sınıflandırılmasını gerektirmektedir. UMS 1'e getirilen değişiklik ise, sermaye aracı olarak sınıflandırılan satılabilir finansal araçların tanımlanması ve açıklanmasını gerektirmektedir. Bu standartların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 23, “(Revize) Borçlanma Maliyetleri”

Değişiklik, işletmelerce, bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerinin, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmesini gerektirmektedir. Borçlanma maliyetlerinin oluştuğu anda giderleştirilmesi seçeneği bu değişiklik ile sona erecektir. Şirket, UMS23 (Revize) standardını 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”

Değişiklikler, işletme birleşmelerindeki satın alımlar ile ilgili maliyetlerin oluştuğu anda gider yazılmasını ve satın alım sırasında muhasebeleştirilen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişikliklerin şerefiyeden düzeltilmesi yerine gelir tablosunda dikkate alınmasını gerektirmektedir.

UFRYK 13, “ Müşteri Sadakat Programları”

UFRYK 13'e göre, müşteri sadakat programları satış işlemlerinin farklı bir bileşeni şeklinde muhasebeleşmelidir. Tahsil edilen bedelin rayiç değerinin bir kısmı müşteriye sağlanan menfaatlara dağıtılarak, söz konusu menfaatler müşteri tarafından kullanıldıkça gelir kaydedilmelidir. UFRYK 13'ün, Şirket'in bu tarz bir uygulaması olmaması sebebiyle, Şirket'in finansal tablolarına etkisi olmayacağı öngörülmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRYK 16, “Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırım ile İlgili Riskten Korunma”

UFRYK 16, üç ana konuya açıklık getirmektedir: Finansal tablolarda kullanılan sunum para birimi bir işletmenin finansal korunma muhasebesi uygulayabilmesine gerekçe oluşturmaz. Dolayısıyla, bir ana kuruluş yalnızca kendi finansal tablolarında kullanılan para birimi ile yabancı operasyonlarında kullanılan para birimi farkından doğan kur farklarını finansal riskten korunma riski olarak adlandırabilir. Finansal riskten korunma aracı şirket içindeki işletme ya da işletmelerce elde tutulabilir. Bu yorumun Şirket’in finansal tablolarına bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRYK 17 “Parasal olmayan varlıkların hissedarlara dağıtımı”

UFRYK 17, hissedarların teslim alacağı parasal veya parasal olmayan varlıkları seçme hakkına sahip olmaları durumu da dahil olmak üzere, karşılıklı olan tüm parasal olmayan varlıkların dağıtımı için uygulanacaktır. Bu yorumun Şirket’in finansal tablolarına bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRYK 18 “Müşterilerden Varlık Transferi”

Yorum, müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket’in finansal tablolarına bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” (Değişiklik)

Finansal tablolarda sunulan bilgilerin yararını artırmak amacıyla UMS 1 değişikliğe tabi tutulmuştur. Özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan işlemleri içermesi, Kar Zarar Tablosuna ek olarak, “Diğer Kapsamlı Kar Zarar Tablosu” adında, tüm gelir ve harcama kalemlerini kar zarar olarak sınıflandıracak yeni bir finansal tablonun yayımlanmaya başlaması ve yeni dönemlerde bir önceki döneme ait finansal tabloların yeniden yorumlanması veya yeni muhasebe politikalarının geriye dönük olarak üçüncü bir kolonda geçmiş dönemlere ait etkilerinin yayımlanması standartta yapılan ana değişikliklerdir. Şirket, finansal tabloların sunuluşuna ilişkin ilgili değişiklikleri 2009’da yapacaktır.

UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlerle İlgili Değişiklikler

Bu değişiklik, enflasyona karşı riskten korunma muhasebesinin ancak ilgili finansal aracın nakit çıkışlarının sözleşmeden kaynaklanacak şekilde enflasyona bağlı olması halinde yapılabileceğine açıklık getirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Alıcılardan elde edilen hasılat

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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 hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket’e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket’in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket’in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Şirket’in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet 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 etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

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 dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan yatırımlar 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.

Etkin faiz yöntemi

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 tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değeri düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar 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.

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 söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, 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 gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

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 finansal 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.

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 finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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 söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Kasa	32.828	4.302
Bankadaki nakit	79.155.347	180.880.244
Vadesiz mevduat (*)	1.677.927	1.490.818
Katılım Hesapları (**)	77.477.420	179.389.426
	<u>79.188.175</u>	<u>180.884.546</u>

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 296.100 ABD Doları, 253.311 EUR ve 293 GBP tutarında yabancı para bulunmaktadır.

(**) Katılım hesapları, TL, EUR ve ABD Doları cinsinden açılmış, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kardan veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in 0-30 gün vadeli 37.683.776 TL, 17.917.314 ABD Doları, 262.037 EUR ve 275 gün vadeli 12.136.321 TL tutarında katılım hesabı mevcuttur.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta açıklanmıştır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	9.665.636	167.220.031
	<u>9.665.636</u>	<u>167.220.031</u>
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	65.161.830	-
	<u>65.161.830</u>	<u>-</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Borçlanma senetleri</u>		
Devlet tahvilleri	-	155.622.181
Özel sektör tahvilleri	9.665.636	11.597.850
	<u>9.665.636</u>	<u>167.220.031</u>

Türü	Nominal değer	Maliyet değeri	Vade	31 Aralık 2008 Makul değeri
Özel sektör tahvilleri	15.123.000	12.890.000	10.07.2012	9.665.636
		<u>12.890.000</u>		<u>9.665.636</u>

Türü	Nominal değer	Maliyet değeri	Vade	31 Aralık 2007 Makul değeri
Devlet tahvilleri	174.203.250	133.206.257	04.02.2009	146.924.763
Devlet tahvilleri	5.288.000	4.831.860	09.04.2008	5.072.567
Devlet tahvilleri	3.560.000	2.759.783	05.08.2009	2.784.383
Devlet tahvilleri	1.035.786	822.302	06.05.2009	840.468
Özel sektör tahvilleri	11.647.000	12.890.000	10.07.2012	11.597.850
		<u>154.510.202</u>		<u>167.220.031</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizi aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa Vadeli – 1 yıl içerisinde</u>	-	5.072.567
<u>Uzun Vadeli</u>		
İkinci yıl içerisinde	-	150.549.614
Dördüncü yıl içerisinde	9.665.636	-
Beşinci yıl içerisinde	-	11.597.850
	<u>9.665.636</u>	<u>162.147.464</u>
	<u>9.665.636</u>	<u>167.220.031</u>

31 Aralık 2008 tarihinde satılmaya hazır özel sektör tahvillerinin yıllık faiz oranı Libor+2,25'tir. (2007: Libor+2,25)

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar

Cinsi	Hisse Oranı %	31 Aralık 2008	Oy Kullanım Hakkı %	Ana Faaliyeti	Makul Değeri
<u>Borsada işlem görmeyen:</u>				İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına olarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek	
SAF Gayrimenkul Geliştirme İnş. ve Tic. A.Ş.	% 7,4	65.161.830	% 7,4		65.161.830

Şirket, SAF Gayrimenkul Geliştirme İnş. ve Tic. A.Ş'nin ("SAF") % 7,4'lük kısmına hitap eden hissesini 1 Aralık 2008 tarihinde satın almıştır. Alım tarihi yıl sonuna yakın olup bu tarihten yıl sonuna kadar SAF'ın makul değerinde önemli bir değişiklik olmadığı için alım değeri makul değeri olarak kabul edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal Borçlar		
a) Banka Kredileri	118.457	-
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5.254.046	5.608.019
	<u>5.372.503</u>	<u>5.608.019</u>

a) Banka kredileri

Şirketin banka kredisi vergi borçlarını ödemek için alınmış 05 Ocak 2009 vadeli ve faiz taşımayan spot krediden oluşmaktadır.

b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal kiralama borçları	5.254.046	5.608.019	5.254.046	5.608.019
Bir yıl içinde	2.767.092	1.363.841	2.494.762	959.317
İki ile beş yıl arasındakiler	2.862.489	5.182.513	2.759.284	4.648.702
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(375.535)	(938.335)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>5.254.046</u>	<u>5.608.019</u>	<u>5.254.046</u>	<u>5.608.019</u>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(2.494.762)	(959.317)
12 aydan sonra ödenecek			<u>2.759.284</u>	<u>4.648.702</u>

Bütün kiralama yükümlülükleri ABD Doları cinsindedir. Kiralama dönemi 4 yıldır.

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşme ortalama efektif faiz oranı yıllık yaklaşık % 7,28'dir.

Şirket'in kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri defter değerlerine yakındır.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlıkların net defter değeri 6.305.464 TL'dir (2007: 5.795.719 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	1.130.971	3.045
Alacak senetleri	3.417.746	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 25)	3.644.541	4.213.263
	<u>8.193.258</u>	<u>4.216.308</u>
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	5.423.995	-
	<u>5.423.995</u>	<u>-</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri	4.059.526	659.056
Ticari borçlar	1.540.514	2.135.716
İlişkili taraflara ticari borçlar (bkz Not 25)	10.916	105.378
Diğer ticari borçlar	60.771	13.367
	<u>5.671.727</u>	<u>2.913.517</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri	188.678	-
	<u>188.678</u>	<u>-</u>

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 30 gündür. Ticari borçlar için, fatura tarihinden sonraki ödemelerde faiz alınmamaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (bkz Not 25)	31.186.704	6.158.487
Verilen avanslar	797.601	234.450
Bloke banka hesapları	350.250	-
Diğer çeşitli alacaklar	416.126	66.802
	<u>32.750.681</u>	<u>6.459.739</u>

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	1.576.145	-
Ödenecek vergi ve fonlar	1.627.576	580.003
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	118.369	86.664
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (bkz Not 25)	69.110	49.724
	<u>3.391.200</u>	<u>716.391</u>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. STOKLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Arsalar (*)	503.266.832	480.774.631
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	211.362.820	109.996.615
Tamamlanan konutlar	75.185.630	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(9.729.005)
	<u>789.815.282</u>	<u>581.042.241</u>

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri'nin arsaları bulunmaktadır. Şirket'in finansal kiralama aracılığıyla elde ettiği arsaların 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla defter değeri 6.305.464 TL'dir (2007: 5.697.975 TL).

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(9.729.005)	-
Dönem gideri	-	(9.729.005)
İptal edilen karşılık	9.729.005	-
Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(9.729.005)</u>

Şirket', 9.729.005 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan stok değer düşüklüğünü cari yıl içerisinde konusu kalmadığından ters çevirmiştir. Ters çevrilen değer düşüklüğü geliri, satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir. (Dipnot : 17)

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2008	31 Aralık 2007		
<u>İştirakler</u>					
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnş. Tic. İnş. Tic. A.Ş.	İstanbul	% 24,9	% 24,9	% 24,9	İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satış suretiyle kazanç elde etmek

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

Şirket'in iştirakleri ile ilgili özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Toplam varlıklar	91.228.478	137.036.933
Toplam yükümlülükler	(94.404.508)	(133.085.673)
Net varlıklar	(3.176.030)	3.951.260
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	-	983.864
	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Haslat	-	-
Dönem (zararı) / karı	(26.326.729)	2.951.260
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	(6.145.820)	734.864

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	4.362.566	173.849	786.138	650.017	5.972.570
Alımlar	5.116.618	4.171	864.595	41.804	6.027.188
Çıkışlar	-	-	(6.837)	-	(6.837)
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	9.479.184	178.020	1.643.896	691.821	11.992.921
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	(326.698)	(16.088)	(64.455)	(73.564)	(480.805)
Dönem gideri	(1.791.055)	(17.647)	(253.453)	(135.902)	(2.198.057)
Çıkışlar	-	-	228	-	228
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.117.753)	(33.735)	(317.680)	(209.466)	(2.678.634)
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	7.361.431	144.285	1.326.216	482.355	9.314.287

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2007 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Alımlar	4.362.566	173.849	786.138	650.017	5.972.570
31 Aralık 2007 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.362.566	173.849	786.138	650.017	5.972.570
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2007 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Dönem gideri	(326.698)	(16.088)	(64.455)	(73.564)	(480.805)
31 Aralık 2007 itibarıyla kapanış bakiyesi	(326.698)	(16.088)	(64.455)	(73.564)	(480.805)
31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri	4.035.868	157.761	721.683	576.453	5.491.765

Amortisman giderlerinin 1.134.047 TL'si (2007:280.423 TL) genel yönetim giderlerine, 1.064.010 TL'si (2007:200.377 TL) pazarlama ve satış maliyetine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	2-5 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	76.701	76.701
Alımlar	116.228	116.228
	<u>192.929</u>	<u>192.929</u>
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi		
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	(3.895)	(3.895)
Dönem gideri	(25.105)	(25.105)
	<u>(29.000)</u>	<u>(29.000)</u>
31 Aralık 2008 itibariyle kapanış bakiyesi		
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	<u>163.929</u>	<u>163.929</u>

	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2007 itibariyle açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	76.701	76.701
	<u>76.701</u>	<u>76.701</u>
31 Aralık 2007 itibariyle kapanış bakiyesi		
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2007 itibariyle açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(3.895)	(3.895)
	<u>(3.895)</u>	<u>(3.895)</u>
31 Aralık 2007 itibariyle kapanış bakiyesi		
31 Aralık 2007 itibariyle net defter değeri	<u>72.806</u>	<u>72.806</u>

Amortisman giderlerinin 25.505 TL'si (2007: 3.895 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	5 yıl

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 50.192.121 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır.

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 (tabii afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, Sinpaş Yapı ve diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Samandıra-Lagün Projesi:

Şirket, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. 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 TL'nin %76,56'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

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 ABD'nin altında gerçekleşmesi halinde, Şirket her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılmaması halinde, satılmayan 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Şirket, %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, %35'i ise Şirket'in ilişkili taraf olmayan diğer arsa sahiplerine ait olan İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre Şirket 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.

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 Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m2'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder. Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir.

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 anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2.008	31 Aralık 2007
Personele ödenecek ücretler	345.868	245.350
Kullanılmayan izin karşılığı	80.371	-
	<u>426.239</u>	<u>245.350</u>

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. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.260,05 TL (2007: 2.030,20 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık % 5,40 enflasyon ve %12 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 6,26 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2007: %5,71 reel iskonto oranı). 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 edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan 2.260,05 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
1 Ocak itibarıyla karşılık	53.002	-
Hizmet maliyeti	23.371	53.002
Faiz maliyeti	3.037	-
Ödenen kıdem tazminatları	(2.301)	-
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>77.109</u>	<u>53.002</u>

Toplam yükümlülüğün 24.107 TL'si (2007:53.002 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	75.324.934	16.177.868
Devreden KDV	54.020.613	22.679.683
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.877.124	2.950.911
Gelecek aylara ait giderler	532.723	402.013
İş avansları	15.779	8.449
Diğer çeşitli dönen varlıklar	25.680	1.970
	<u>134.796.853</u>	<u>42.220.894</u>

(*) Verilen avansların 39.197.801 TL'lik (2007:13.502.906 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 22.029.161 TL'lik (2007: Yok) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 13.019.611 TL'si ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Peşin ödenen sigorta giderleri	116.026	454.580
	<u>116.026</u>	<u>454.580</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ALINAN AVANSLAR

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	147.839.932	72.408.786
	<u>147.839.932</u>	<u>72.408.786</u>
<u>Uzun vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	71.222.120	26.320.317
	<u>71.222.120</u>	<u>26.320.317</u>

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır. Alınan avanslar, müşteri talep etse bile sözleşmede belirtilen konut teslim vadesinden önce müşteriye geri ödenmeyeceği için beklenen konut 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:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
2009	-	26.320.317
2010	69.826.920	-
2011	1.395.200	-
	<u>71.222.120</u>	<u>26.320.317</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık	
		2008	%	2007	
Sinpaş Yapı	36,8%	50.381.186	35,8%	49.006.186	
Avni Çelik	16,9%	23.107.000	16,9%	23.107.000	
Ömer Faruk Çelik	3,0%	4.150.000	3,0%	4.150.000	
Ahmet Çelik	4,7%	6.391.766	3,0%	4.150.000	
Halka açık kısım	38,7%	52.944.558	41,3%	56.561.324	
Nominal sermaye	100	136.974.510	100	136.974.510	

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL 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 Şirket'e aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin 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 Şirket'in aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir. 27 Aralık 2006 tarihinde Şirketin kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÖZKAYNAKLAR

b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Sermaye Rezervleri	300.388.864	300.388.864
	<u>300.388.864</u>	<u>300.388.864</u>

Şirket, kuruluşu sırasında tüzel kişi sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket’e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

c) Hisse Senedi İhraç Primleri

Şirket 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL’lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Yasal Yedekler	1.339.612	-
	<u>1.339.612</u>	<u>-</u>

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

d) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Şirket’in 17.158.483 TL tutarındaki geçmiş yıl karları, 31 Aralık 2008 tarihli konsolide bilançosunda birikmiş karlar içerisinde sınıflanmıştır (31 Aralık 2007: Geçmiş yıl zararı (46.231) TL). Şirket’in ayrıca geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 4.448.654 TL (31 Aralık 2007: Yoktur) ve özel yedekleri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 12.709.829 TL (31 Aralık 2007: Yoktur)’dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Geçmiş Yıl Kar/Zararları (devamı)

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Ocak 2009 tarihli kararı gereğince 2008 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı % 20 (31 Aralık 2007: %20) olarak uygulanacaktır. Söz konusu Kurul Kararı ve SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"ne göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılması ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabilir karın hesaplanmasında konsolide finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, iş ortaklıkları ve iştiraklerden ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına intikal eden, ancak genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmamış olanların kar tutarlarının dikkate alınmaması ve bu tutarlar hakkında finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılarak, bağımsız denetim raporunda ayrı bir açıklama paragrafında bilgi verilmesi yönündeki uygulamanın iptal edilmesine; şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, dağıtacakları kar tutarını Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının; tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 19.836.004 TL (31 Aralık 2007: 18.498.095 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 17.158.483 TL'dir. (31 Aralık 2007: Yok)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
a) Satışlar		
Konut satışları		
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	70.859.675	-
Ticari amaçlı konut satışları	1.493.836	-
	<u>72.353.511</u>	<u>-</u>
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(46.644.358)	-
Arsa maliyeti	(10.982.444)	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (*)	9.729.005	(9.729.005)
Diğer	(2.764.543)	-
Ticari amaçlı satılan konutların maliyeti	(1.480.000)	-
	<u>(52.142.340)</u>	<u>(9.729.005)</u>

(*) Şirket'in, 9.729.005 TL değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan stok değer düşüklüğü Ankara Dikmen ve Ankara Yenimahalle arsaları ile ilgilidir. Bu tutar cari yıl içerisinde ters çevrilmiştir. Ters çevrilen değer düşüklüğü geliri, satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(17.394.393)	(11.249.634)
Genel yönetim giderleri (-)	(9.437.219)	(5.340.228)
	<u>(26.831.612)</u>	<u>(16.589.862)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
(devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
a) Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı		
Reklam giderleri	(10.511.804)	(6.348.407)
Personel giderleri	(2.640.054)	(1.150.842)
Amortisman giderleri	(1.064.010)	(200.377)
Noter giderleri	(1.002.492)	-
Komisyon giderleri	(680.211)	(2.359.901)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(428.766)	(955.608)
Vergi resim ve harç giderleri	(242.759)	(533)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(109.953)	(17.981)
Kira giderleri	(45.604)	(7.206)
Ulaşım giderleri	(43.354)	(9.438)
Bakım onarım giderleri	(31.896)	(7.030)
Diğer giderler	(593.490)	(192.311)
	<u>(17.394.393)</u>	<u>(11.249.634)</u>
b) Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Personel giderleri	(5.488.418)	(2.528.123)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(1.159.152)	(284.323)
Danışmanlık giderleri	(451.754)	(963.858)
Fuar giderleri	(293.889)	-
Noter giderleri	(275.363)	(647.394)
Bina ve konutlar aidat ve yönetim giderleri	(231.863)	(43.528)
Kira giderleri	(169.731)	(76.951)
Vergi resim ve harç giderleri	(169.169)	(61.091)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(88.616)	(29.275)
Ulaşım giderleri	(77.489)	(67.712)
Bilgi teknolojileri giderleri	(58.024)	(11.088)
Bakım onarım giderleri	(44.910)	(12.640)
Diğer giderler	(928.841)	(614.245)
	<u>(9.437.219)</u>	<u>(5.340.228)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
<u>Faaliyet Giderleri Detayı</u>		
Reklam giderleri	(10.511.804)	(6.348.407)
Personel giderleri	(8.128.472)	(3.678.965)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(2.223.162)	(484.700)
Noter giderleri	(1.277.855)	(647.394)
Komisyon giderleri	(680.211)	(2.359.901)
Danışmanlık giderleri	(451.754)	(963.858)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(428.766)	(955.608)
Vergi resim ve harç giderleri	(411.928)	(61.624)
Fuar giderleri	(293.889)	-
Kira giderleri	(215.335)	(84.157)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(198.569)	(47.256)
Ulaşım giderleri	(120.843)	(77.150)
Bakım onarım giderleri	(76.806)	(19.670)
Bilgi teknolojileri giderleri	(58.024)	(11.088)
Bina ve konutlar aidat ve yönetim giderleri	(231.863)	(43.528)
Diğer giderler	(1.522.331)	(806.556)
	<u>(26.831.612)</u>	<u>(16.589.862)</u>

20. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Konut satışı iptal gelirleri	133.517	43.650
Diğer gelirler	190.681	497.808
	<u>324.198</u>	<u>541.458</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Kur farkı gelirleri	28.382.850	9.987.105
Kar payı gelirleri	16.224.667	13.164.301
Menkul kıymet alım-satım karı	11.948.359	24.621.236
Reeskont geliri	365.158	49.941
Satışlar üzerinde gerçekleşen finansman geliri	91.818	-
Diğer	-	170.734
	<u>57.012.852</u>	<u>47.993.317</u>

22. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2008	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Kur farkı gideri	(18.939.539)	(4.147.589)
Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar değer düşüklüğü	(5.317.241)	(218.032)
Menkul kıymet satış zararı	(591.689)	-
Finansman gideri	(103.268)	(40.825)
	<u>(24.951.737)</u>	<u>(4.406.446)</u>

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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 sınıra 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
<u>Hisse başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	136.974.510	112.889.331
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	19.619.052	18.544.326
Hisse başına kar (TL)	0,143	0,164

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla önemli işlemlere ilişkin açıklamalar:

Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'dan alacaklar, 31 Aralık 2008 itibariyle borçların ve alacakların net değerini ifade eder. Şirket ve Sinpaş Yapı arasında imzalanan anlaşmaya istinaden, Sinpaş Yapı Samandıra, Zekeriya köyü, Bursa ve Çekmeköy'deki konut geliştirme projelerini ("Projeler") üstlenmiştir. İşbu sözleşme ile Şirket projeler ile ilgili hakediş ödemelerini aylık olarak yapmayı kabul etmiştir. Anlaşma tarihine kadar tahakkuk etmiş inşaat maliyeti + % 15 kar + maliyetin % 12'si kadar genel giderler karşılığı fatura rakamına baz olacaktır. 145.867.535 TL (artı 21.880.130 TL KDV) Sinpaş Yapı tarafından Şirket'e 2008 yılı içerisinde 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 projeleri ile bilanço tarihine kadar 2008 yılında tahsil ettiği 14.675.433 TL (31 Aralık 2007: 80.087.309 TL) tutarındaki avansı Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2008 tarihi itibariyle Sinpaş Yapı'dan olan alacaklar hakediş avansı olarak ödenip henüz faturalanmamış tutardır. Sinpaş Yapı yine aynı sözleşmeye istinaden bu projelerin başlangıç tarihinden itibaren, bu projeler ile ilişkilendirilebilen 1.820.460 TL'lik (artı 326.526 TL KDV) (31 Aralık 2007: 6.505.685 TL (artı 1.165.836 TL)) satış ve pazarlama giderlerini de Şirket'e faturalamıştır.

Şirket, 2007 yılı içerisinde Ottomanors projesini Sinpaş Yapı'dan devralmıştır. Ottomanors projesi arsaları için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından ekspertiz değerlemeleri yaptırılmış ve çıkan değere istinaden 23 Temmuz 2007 tarihinde 61.000.000 TL tapu devri bedeli olarak Sinpaş Yapı'ya ödenmiştir. Şirket, 2008 yılı içerisinde Bursa ili Mudanya ilçesinde bulunan beş adet arsayı üzerinde Ottomanors projesi sakinlerince kullanılacak sosyal tesisler geliştirmek üzere 2.668.598 TL bedelle Sinpaş Yapı'dan satın almayı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile taahhüt etmiştir.

Şirket, üst düzey idari personele gayrimenkul alımı için bilanço tarihindeki değeri ile 28.263.570 TL karşılığı EUR avans vermiş ancak alımdan vazgeçildiği için 2009 yılı içerisinde avansı geri alınmıştır. Şirket avansın verildiği tarih ile bilanço tarihi arasında oluşan 3.263.570 TL'lik kur farkı gelirini kayıtlarına almıştır.

Şirket, üst düzey idari personeline, diğer Grup şirketlerine ve gayrimenkul alımı ile ilgili verilen avanslara faiz işletmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2008			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	4.057	57.060	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	14.496	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.625.988	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.012.500	-	-
Prodek Yapı Dekorasyon San.ve Tic. A.Ş.	-	297.636	191	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	25.600	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	-	10.725	-
Üst düzey idari personelden alacaklar	-	1.530.338	-	69.110
Üst düzey idari personelden alınan çekler	-	28.263.570	-	-
Personele borçlar ve iş avansları	-	-	-	-
	<u>3.644.541</u>	<u>31.186.704</u>	<u>10.916</u>	<u>69.110</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2007			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic. A.Ş.	-	4.454.989	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.181.227	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.003.839	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	540.640	-	-
Üst düzey idari personelden alacaklar / borçlar	-	159.019	-	49.724
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	16.697	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	11.799	-	-	-
Prodek Yapı Dekorasyon San ve Tic. A.Ş.	-	-	70.135	-
Mikrons Mikronize Min.End ve Tic. A.Ş.	3.540	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	-	22.193	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	-	13.050	-
	<u>4.213.263</u>	<u>6.158.487</u>	<u>105.378</u>	<u>49.724</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2008						
	Hakedişler ve Alımlar	Satış ve Pazarlama Giderleri	Genel Yönetim Giderleri	Kur Farkı Gelirleri	Kur Farkı Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	155.078.432	1.820.460	-	-	-	(69.692)	2.464.668
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	155	-	-	-	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	934.752	17.500	-	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	22.469	6.253	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Tic A.Ş.	-	-	-	-	201.961	(27.571)	-
Prodek Yapı Dekorasyon San.ve Tic.A.Ş.	1.800	-	-	610.047	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	190.765	-	-	-	-	(253.874)	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	28.380	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	58.185	70.863	-	-	(153.639)	-
Yapı Mekanik ve Otomasyon	-	3.600	-	-	-	-	-
	<u>156.205.749</u>	<u>1.922.369</u>	<u>105.496</u>	<u>610.047</u>	<u>201.961</u>	<u>(504.776)</u>	<u>2.464.668</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2007				
	Hakedişler ve Alımlar	Satış ve Pazarlama Giderleri	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	167.797.272	6.505.685	-	(83.374)	1.143.367
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz Ltd. Şti.	-	45.769	28.986	-	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	-	24.425	(12.402)	-
Kentsel Hizm.Yapı ve İşl. San ve Tic A.Ş.	-	-	18.808	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	-	-	-	(10.000)	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	474.908	-	-	-	-
İnpa Uluslararası Paz. İnş ve San Tic A.Ş.	411.601	-	-	-	-
Prodek Yapı Dek.San.ve Tic.A.Ş.	52.465	-	-	-	-
Mekans Yapı Ürünleri İth İhr San ve Tic. A.Ş.	8.137	-	-	-	-
Diğer	-	-	5.437	(11.948)	-
	<u>168.744.383</u>	<u>6.551.454</u>	<u>77.656</u>	<u>(117.724)</u>	<u>1.143.367</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.537.552	821.883
Kıdem tazminatı karşılığı	17.987	12.271
	<u>2.555.539</u>	<u>834.154</u>

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 15. notta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 16. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in genel stratejisi 2007 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

b) Finansal risk faktörleri

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2008	Alacaklar				Bankalardaki Mavduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	3.644.541	9.972.712	31.186.704	1.563.977	79.155.347
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	8.841.741	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.644.541	8.311.182	31.186.704	1.563.977	79.155.347
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	530.559	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	530.559	-	-	-
Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mavduat ve Katılım Hesapları
31 Aralık 2007	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
	Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	4.213.263	3.045	-	6.459.739
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.213.263	3.045	-	6.459.739	180.880.244

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir: (31 Aralık 2007 yoktur)

31 Aralık 2008	Alacaklar Ticari Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	58.510
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	47.826
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	424.222
Toplam vadesi geçen alacaklar	530.558
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	530.558

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	
	Nominal Değeri	Makul Değeri
İpotekler	530.558	530.558
	530.558	530.558

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2008

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	118.457	118.457	118.457	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	5.254.046	5.629.581	691.773	2.075.319	2.862.489
Ticari borçlar	5.860.405	6.275.505	5.645.376	379.194	250.935
Alınan Avanslar	219.062.052	219.062.052	6.628.355	141.211.577	71.222.120
Diğer borçlar	3.322.090	3.322.090	1.942.963	591.054	788.073
İlişkili taraflara borçlar	80.026	80.026	80.026	-	-
Toplam yükümlülük	233.697.076	234.487.711	15.106.950	144.257.144	75.123.617

31 Aralık 2007

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Finansal kiralama yükümlülükleri	5.608.019	6.546.354	136.374	1.227.467	5.182.513
Ticari borçlar	2.913.517	2.963.458	2.413.004	550.454	-
Alınan avanslar	98.729.103	98.729.103	50.068.132	22.340.654	26.320.317
Diğer borçlar	666.667	666.667	666.667	-	-
İlişkili taraflara borçlar	155.102	155.102	155.102	-	-
Toplam yükümlülük	108.072.408	109.060.684	53.439.279	24.118.575	31.502.830

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Parasal Finansal Varlıklar	38.289.139	24.585.012	517.836	293
2. İlişkili taraflardan alacaklar	28.263.569	-	13.202.340	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	66.552.708	24.585.012	13.720.176	293
4. Finansal Yükümlülükler	5.633.677	3.725.238	-	-
5. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	58.357.408	35.181.501	2.406.775	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	63.991.085	38.906.739	2.406.775	-
7. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	2.561.623	(14.321.727)	11.313.401	293
8. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2-4-5)	2.561.623	(14.321.727)	11.313.401	293

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2007			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1 . Parasal Finansal Varlıklar	44.189.758	37.764.179	120.280	50
2. TOPLAM VARLIKLAR	44.189.758	37.764.179	120.280	50
3. Finansal Yükümlülükler	6.546.365	5.620.645	-	-
4. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	52.831.452	41.845.676	2.393.751	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	59.377.817	47.466.321	2.393.751	-
20. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1-3+4)	(15.188.059)	(9.702.142)	(2.273.471)	50
21. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1-3-4)	(15.188.059)	(9.702.142)	(2.273.471)	50

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve EUR cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve EUR kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi(devamı)

Kur riskine duyarlılık

	31 Aralık 2008	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.165.875)	2.165.875
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	<u>(2.165.875)</u>	<u>2.165.875</u>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	2.421.973	(2.421.973)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	<u>2.421.973</u>	<u>(2.421.973)</u>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	64	(64)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	<u>64</u>	<u>(64)</u>
TOPLAM (3 + 6 +9)	256.162	(256.162)

	31 Aralık 2007	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1.130.008)	1.130.008
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	<u>(1.130.008)</u>	<u>1.130.008</u>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(388.809)	388.809
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	<u>(388.809)</u>	<u>388.809</u>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	12	(12)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	<u>12</u>	<u>(12)</u>
TOPLAM (3 + 6 +9)	(1.518.805)	1.518.805

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in bilançosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı özel kesim tahvilleri değişken faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in hesapladığı analizlere göre ABD Doları faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 182.741 TL azalış veya 189.133 TL artış oluşmaktadır.

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Değişken Faizli Finansal Araçlar</u>		
Finansal Varlıklar	9.665.636	11.597.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2008	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Alım-Satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>								
Nakit ve nakit benzerleri	79.188.175	-	-	-	-	79.188.175	79.188.175	3
Ticari alacaklar	-	9.972.712	-	-	-	9.972.712	9.972.712	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	-	34.831.245	-	-	-	34.831.245	34.831.245	6-7-25
Diğer alacaklar	-	1.563.977	-	-	-	1.563.977	1.563.977	7
Finansal yatırımlar	-	-	65.161.830	9.665.636	-	74.827.466	74.827.466	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>								
Finansal borçlar	-	-	-	-	5.372.503	5.372.503	5.372.503	5
Ticari borçlar	-	-	-	-	5.780.379	5.780.379	5.780.379	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	-	80.026	80.026	80.026	6-7-25
Diğer borçlar	-	-	-	-	1.576.145	-	-	7
<u>31 Aralık 2007</u>								
<u>Finansal varlıklar</u>								
Nakit ve nakit benzerleri	180.884.546	-	-	-	-	180.884.546	180.884.546	3
Ticari alacaklar	-	3.045	-	-	-	3.045	3.045	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	-	10.371.750	-	-	-	10.371.750	10.371.750	6-7-25
Diğer alacaklar	-	301.252	-	-	-	-	-	7
Finansal yatırımlar	-	-	-	167.220.031	-	167.220.031	167.220.031	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>								
Finansal borçlar	-	-	-	-	5.608.019	5.608.019	5.608.019	5
Ticari borçlar	-	-	-	-	2.758.415	2.758.415	2.758.415	6

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Geçmiş yıl finansal 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 finansal tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” kapsamında rayiç değerine göre değerlemesi gerektiğinin farkına varmıştır. Finansal 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 TL artış olarak yansıtılmıştır.