

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

**31 ARALIK 2007 TARİHİ
İTİBARIYLA MALİ TABLOLAR**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. 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 yansıtmasını 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

3. 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 yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.
4. 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.
5. Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

6. Görüşümüze göre, ilişikteki mali tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle 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.
7. Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri XI No: 25 tebliğinin 33. kısmının 717. maddesinde yazdığı şekli ile "ilk gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve öz sermaye değişim tablosunu karşılaştırmalı olarak hazırlamayabilir" hükmüne göre 22 Aralık 2006 (kuruluş tarihi) ile 31 Aralık 2006 tarihi arasındaki döneme ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu karşılaştırılabilir olmadığı düşüncesi ile sunmamıştır.

İstanbul, 13 Mart 2008

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**

Selçuk Ürkmez
Sorumlu Ortak Başdenetçi

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA MALİ TABLOLAR

İÇERİK	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
GELİR TABLOLARI	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....	6-39
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-8
NOT 3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI	9-15
NOT 4 HAZİR DEĞERLER.....	16
NOT 5 MENKUL KIYMETLER (NET).....	16-17
NOT 6 FİN. BORÇLAR ve UZUN VADELİ FİN. BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI.....	17
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR ve BORÇLAR (NET)	17
NOT 8 FİN. KİRALAMA ALACAKLARI ve BORÇLARI.....	18
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR	19-21
NOT 10 DİĞER ALACAKLAR ve BORÇLAR.....	22
NOT 11 CANLI VARLIKLAR.....	22
NOT 12 STOKLAR	22
NOT 13 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ.....	23
NOT 14 ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI ve YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	23
NOT 15 DİĞER CARİ/DÖN. VARLIKLAR ve DİĞER CARİ OLMAYAN/DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 16 FİNANSAL VARLIKLAR	23-24
NOT 17 POZİTİF/NEGATİF ŞEREFİYE (NET)	24
NOT 18 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24
NOT 19 MADDİ VARLIKLAR	25
NOT 20 MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR.....	25
NOT 21 ALINAN AVANSLAR	26
NOT 22 EMEKLİLİK PLANLARI.....	26
NOT 23 BORÇ KARŞILIKLARI	26-27
NOT 24 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR	27
NOT 25 SERMAYE.....	28-29
NOT 26 SERMAYE YEDEKLERİ.....	29
NOT 27 KAR YEDEKLERİ.....	29
NOT 28 GEÇMİŞ YILLAR KARI / ZARARI.....	29
NOT 29 YABANCI PARA POZİSYONU.....	30
NOT 30 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	30
NOT 31 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-31
NOT 32 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	32
NOT 33 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	32
NOT 34 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN HUSUSLAR	32
NOT 35 DURDURULAN FAALİYETLER	32
NOT 36 ESAS FAALİYET GELİRLERİ	32
NOT 37 FAALİYET GİDERLERİ	32
NOT 38 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR.....	33
NOT 39 FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ (NET)	33
NOT 40 NET PARASAL POZİSYON KAR/ZARARI	33
NOT 41 VERGİLER	34
NOT 42 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	34
NOT 43 NAKİT AKIM TABLOSU.....	34
NOT 44 DİĞER HUSUSLAR.....	34
NOT 45 FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER.....	35-39

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO

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

		BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2007	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2006
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Cari / Dönen Varlıklar		681.077.402	64.172.931
Hazır Değerler	4	180.884.546	4.243
Menkul Kıymetler (net)	5	167.220.031	-
Ticari Alacaklar (net)	7	-	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	10.382.169	-
Diğer Alacaklar (net)	10	25.700.441	88
Canlı Varlıklar (net)	11	-	-
Stoklar (net)	12	296.488.202	64.168.600
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)	13	-	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	15	402.013	-
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		7.003.015	-
Ticari Alacaklar (net)	7	-	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	-	-
Diğer Alacaklar (net)	10	-	-
Finansal Varlıklar (net)	16	983.864	-
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	17	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	18	-	-
Maddi Varlıklar (net)	19	5.491.765	-
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	20	72.806	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	-	-
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	15	454.580	-
TOPLAM VARLIKLAR		688.080.417	64.172.931

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	BAĞIMSIZ	BAĞIMSIZ
		DENETİMDEN GEÇMİŞ	DENETİMDEN GEÇMİŞ
		31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		77.243.361	45.562
Finansal Borçlar (net)	6	-	-
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	959.317	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	2.808.139	213
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	400.452	45.340
Alınan Avanslar	21	72.408.786	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)	13	-	-
Borç Karşılıkları	23	-	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	666.667	9
Uzun Vadeli Yükümlülükler		31.022.021	-
Finansal Borçlar (net)	6	-	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	4.648.702	-
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	10	-	-
Ticari Borçlar (net)	7	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	-	-
Alınan Avanslar	21	26.320.317	-
Borç Karşılıkları	23	53.002	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	-	-
Diğer Yükümlülükler (net)	10	-	-
ÖZSERMAYE		579.815.035	64.127.369
Sermaye	25	136.974.510	64.751.093
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	25	-	-
Sermaye Yedekleri	26	424.342.430	(577.493)
Hisse Senetleri İhraç Primleri		424.919.923	-
Hisse Senedi İptal Karları		-	-
Yeniden Değerleme Fonu		-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu		-	-
Öz Sermaye Enflasyon ve UFRS Düzeltmesi Farkları		(577.493)	(577.493)
Kar Yedekleri	27	-	-
Yasal Yedekler		-	-
Statü Yedekleri		-	-
Olağanüstü Yedekler	27	-	-
Özel Yedekler		-	-
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Net Dönem Karı/Zararı		18.544.326	(46.231)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	28	(46.231)	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		688.080.417	64.172.931

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	BAĞIMSIZ
	Referansları	DENETİMDEN
		GEÇMİŞ
		1 Ocak-
		31 Aralık
		2007
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		
Satış Gelirleri (Net)	36	-
Satışların Maliyeti (-)	36	(9.729.005)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/faiz+temettü+kira (Net)	36	-
BRÜT ESAS FAALİYET ZARARI		(9.729.005)
Faaliyet Giderleri (-)	37	(16.589.862)
NET ESAS FAALİYET ZARARI		(26.318.867)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	38	39.014.563
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	38	-
Finansman Gelirleri (Net)	39	5.848.630
FAALİYET KARI		18.544.326
Net Parasal Pozisyon Zararı	40	-
VERGİ ÖNCESİ KAR		18.544.326
Vergiler	41	-
NET DÖNEM KARI		18.544.326
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	42	0,1643

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT SERİ UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Sermaye	Özsermaye enflasyon ve UFRS düzeltmesi farkları	Hisse senetleri ihraç primleri	Sermaye taahhüdü	Birikmiş kar / (zarar)	Özsermaye toplamı
1 Ocak 2007 tarihli bakiye	69.857.000	(577.493)	-	(5.105.907)	(46.231)	64.127.369
Sermaye ödemeleri	67.117.510	-	442.975.566	5.105.907	-	515.198.983
Halka arz giderleri (*)	-	-	(18.055.643)	-	-	(18.055.643)
Dönem karı	-	-	-	-	18.544.326	18.544.326
31 Aralık 2007 tarihli bakiye	136.974.510	(577.493)	424.919.923	-	18.498.095	579.815.035

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2007
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN		
Net dönem karı		18.544.326
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Maddi varlıkların amortismanı	19	480.805
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	20	3.895
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	12,36	9.729.005
- Ticari borçlar reeskontu	39	(49.941)
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi	38	(24.403.204)
- İştirak karlarından elde edilen karlar	16,38	(734.864)
- Kıdem tazminatı karşılığı	23	53.002
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		3.623.024
- İlişkili şirketlerden olan ticari alacaklardaki artış	9	(10.382.169)
- Stoklardaki artış	12	(242.048.607)
- Diğer ticari alacaklar ve dönen varlıklardaki artış	10,15	(23.606.035)
- Ticari borçlardaki artış	7	2.857.867
- Menkul kıymet alımı	5,38	(142.816.827)
- Alınan avanslardaki artış	21	98.729.103
- İlişkili şirketlere olan ticari borçlardaki artış	9	355.112
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	10	666.658
İşletme sermayesindeki değişim		(312.621.874)
- Ödenen vergiler	10	(2.950.911)
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(315.572.785)
YATIRIM FAALİYETLERİ		
- Maddi varlık alımları	19	(5.972.570)
- Maddi olmayan varlık alımları	20	(76.701)
- Finansal varlık alımları	16	(249.000)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(6.298.271)
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
- Hisse senedi ihraç primleri	26	424.919.923
- Sermaye taahhüdü ödemeleri	25	5.105.907
- Sermaye arttırımı	25	67.117.510
- Finansal kiralama ödemeleri	8	5.608.019
Finansal faaliyetlerinden elde edilen nakit		502.751.359
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		180.880.303
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER	4	4.243
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		180.884.546

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirketin ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") ve Avni Çelik'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla personel sayısı 84 kişidir. (2006: 0) Şirketin kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sözen (Ortaklar) Cad. No:40 34394 Mecidiyeköy, İstanbul'dur.

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Uygulanan Muhasebe Standartları:

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

Sermaye Piyasası Kurumu ("SPK"), Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasalarında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" ile kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti yayınlamıştır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Anılan Tebliğe değişiklik getiren Seri: XI, No: 27 sayılı Tebliğin 5. maddesi, işletmelerin Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını ("UFRS") uygulamalarının Seri: XI, No 25 sayılı Tebliğde öngörülen düzenleme ve ilan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi hükmünde olduğunu belirtmektedir.

İlişikteki mali tablolar, yukarıda bahsedilen SPK'nın izin verdiği alternatif uygulama çerçevesinde UFRS'ye göre hazırlanmış olup mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 20 Aralık 2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

2.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi:

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.3. 31 Aralık 2006 tarihli bilanço:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Mali tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.5 Netleştirme/Mahsup:

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları:

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (IFRIC) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2007 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. Söz konusu yeni ve revize standartlar ile yorumların uygulanması Şirket'in muhasebe politikalarını, aşağıdaki konularda etkilemiştir:

- UFRS 7, "Finansal Araçlar: Açıklamalar"
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu"

UFRS 7, "Finansal Araçlar: Açıklamalar"

Bu standart mali tablo kullanıcılarına Şirket'in finansal araçlarının önemini ve bahse konu finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliğini ve kapsamını değerlendirmelerine imkan veren açıklamaların yapılmasını gerektirir. Yeni açıklamalar mali tablolara dahil edilmiştir. Standardın finansal sonuçlar üzerinde bir etkisi bulunmamakla birlikte, gerektiğinde geçmiş döneme ait karşılaştırmalı bilgiler revize edilmiştir.

UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu"

Bu değişiklik, Grup'un mali tablo kullanıcılarına Grup sermayesinin yönetiminde Grup'un hedeflediği amaçları ile kullandığı politika ve uygulamaları hakkında değerlendirme yapmalarına imkan veren yeni açıklamalar sunmasını gerektirir.

2007 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2007 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Grup'un faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri",
- UFRYK 7, "UMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı Çerçevesinde Düzeltme Yaklaşımının Uygulanması",
- UFRYK 8, "UFRS 2 Standardının Kapsamı",
- UFRYK 9, "Saklı Türevlerin Yeniden Değerlendirilmesi",
- UFRYK 10, "Ara Dönem Finansal Raporlama ve Değer Düşüklüğü".

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

- UFRYK 11, "UFRS 2 – Şirket ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler" 1 Mart 2007 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları" 1 Ocak 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 13, "Müşteri Bağlılık Programları" 1 Temmuz 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklilikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri" 1 Ocak 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"
- UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar"
- UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar"
- UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu"
- UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.

Şirket yöneticileri, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in mali tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını düşünmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI

Ekteki mali tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

3.1 Hasılat

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

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.

3.2 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 gerçekleştirilebilir değerini düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

3.3 Maddi varlıklar

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

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

Maddi varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

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

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.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.4 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 kiralamayla 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.

3.5 Maddi olmayan varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. 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.

Faydalı Ömür

Haklar

5 yıl

3.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabii tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabii 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 tabii olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

3.7 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, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.8 Finansal araçlar

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

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. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan 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 yeralan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan 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.

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. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.8 Finansal araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari ve diğer alacaklar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

3.9 İşletme birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

3.10 Kur değişiminin etkileri

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

3.11 Hisse başına kazanç

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.12 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, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

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

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

3.14 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

3.15 İlişkili taraflar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.16 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

3.17 İnşaat sözleşmeleri

Bulunmamaktadır.

3.18 Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

3.19 Devlet teşvik ve yardımları

Bulunmamaktadır.

3.20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Bulunmamaktadır.

3.21 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 sifira 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.

3.22 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

3.23 Emeklilik planları

Bulunmamaktadır.

3.24 Tarımsal faaliyetler

Bulunmamaktadır.

3.25 Nakit akım tablosu

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

3.26 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

4. HAZIR DEĞERLER

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kasa	4.302	4.243
Banka mevduatları - vadesiz mevduatlar (*)	1.490.818	-
Banka mevduatları - katılma hesabı (**)	179.389.426	-
	<u>180.884.546</u>	<u>4.243</u>

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 382.213 USD ve 120.125 EUR tutarında yabancı para bulunmaktadır.

(**) Katılım hesapları, YTL ve USD cinsinden açılmış, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kardan veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirketin 30 gün vadeli 37.826 YTL, 27.236.728 USD ve 90 gün vadeli 147.628.984 YTL tutarında katılım hesabı mevcuttur.

5. MENKUL KIYMETLER

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	167.220.031	-
	<u>167.220.031</u>	<u>-</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.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

5. MENKUL KIYMETLER (devamı)

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla alım satım amacıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin sözleşmelerinde yer alan kalan vade tarihlerine göre hazırlanan analize aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2007
1 yıl içinde	5.072.567
İkinci yılda	150.549.614
Beşinci yılda	11.597.850
	<u>167.220.031</u>

31 Aralık 2007 tarihinde ticari amaçla elde tutulan devlet tahvillerinin yıllık faiz oranları %16,3, ve %16,7 arasındadır, özel sektör tahvillerinin yıllık faiz oranı ise Libor+ 2,25'tir.

6. FİNANSAL BORÇLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kısa vadeli ticari borçlar :		
Ticari borçlar	2.149.083	213
Borç senetleri (net)	659.056	-
	<u>2.808.139</u>	<u>213</u>

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 45 gündür. Ticari borçlar için, fatura tarihinden sonraki ödemelerde faiz alınmamaktadır. Şirket' in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI

	Asgari kira ödemeleri	Asgari kira bugünkü değeri
	31 Aralık 2007	31 Aralık 2007
Finansal kiralama alacakları		
Finansal kiralama borçları		
Bir yıl içinde	1.363.841	959.317
İki ile beş yıl arasındakiler	5.182.513	4.648.702
	6.546.354	5.608.019
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(938.335)	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	5.608.019	5.608.019
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)	(959.317)	(959.317)
12 aydan sonra ödenecek borçlar	4.648.702	4.648.702

Bütün kiralama yükümlülükleri USD cinsindedir. Kiralama dönemi 4 yıldır.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari işlemler:

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İlişkili taraflardan alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yat	4.454.989	-
Sinpaş Yapı (net)	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	159.019	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	16.697	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	11.799	-
Personele borçlar ve iş avansları	10.419	-
Mikrons Mikronize Min.End ve Tic. A.Ş.	3.540	-
	10.382.169	-
	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İlişkili taraflara borçlar		
Personele borçlar	245.350	-
Üst düzey idari personele borçlar	49.724	-
Kentsel Hizm.Yapı ve İşl. San ve Tic A.Ş.	22.193	-
Prodek Yapı Dekorasyon San. Tic. A.Ş.	70.135	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz Ltd. Şti.	13.050	-
Sinpaş Yapı	-	45.340
	400.452	45.340

Şirket hissedarlarının devrettiği arsalar :

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

İlişkili taraflarla önemli işlemlere ilişkin açıklamalar:

Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'dan alacaklar, 31 Aralık 2007 itibariyle borçların ve alacakların net değerini ifade eder. Şirket ve Sinpaş Yapı arasında imzalanan anlaşmaya istinaden, 31 Aralık 2007 tarihinde Sinpaş Yapı Samandıra, Zekeriyaköy, 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 KÂR + maliyetin % 12'si kadar genel giderler karşılığı fatura rakamına baz olacaktır. 98.304.949 YTL (artı 15.615.567 YTL KDV) Sinpaş Yapı tarafından Şirket'e 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle 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 tahsil ettiği 80.087.309 YTL tutarındaki avansı Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle Sinpaş Yapı'dan olan alacaklar müşterilerden tahsil edilmiş fakat Şirket'e henüz transfer edilmemiş tutardır. Sinpaş Yapı yine aynı sözleşmeye istinaden bu projelerin başlangıç tarihinden itibaren, bu projeler ile ilişkilendirilebilen 6.505.685 YTL'lik (artı 1.165.836 YTL KDV) 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 61.000.000 YTL tapu devri bedeli olarak Sinpaş Yapı' ya ödenmiştir.

İlişkili taraflardan sağlanan hizmetler:

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
<u>Satış ve pazarlama giderleri</u>	
Sinpaş Yapı	6.505.686
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz Ltd. Şti.	45.769
	<u>6.551.455</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2007
<u>Genel yönetim giderleri</u>	
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz Ltd. Şti.	28.986
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	24.425
Kentsel Hizm.Yapı ve İşl. San ve Tic A.Ş.	18.808
Diğer	5.437
	<u>77.656</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

9. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
<u>Diğer gelirler</u>	
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	10.000
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	12.402
Diğer	11.948
	<u>34.350</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2007
<u>Sabit kıymet alımları</u>	
Sinpaş Yapı	4.775.410
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
	<u>5.722.521</u>
<u>Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:</u>	
Dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;	
	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Kısa dönemli faydalar (ücret)	821.883
Kıdem tazminatı karşılığı	12.271
	<u>834.154</u>

Dönem içerisinde Şirket, Arı Finansal Kiralama aracılığı ile toplam sözleşme tutarı 5.795.719 YTL'lik arsa alımı yapmıştır. Bu işlemle ilgili Şirket, 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle vadesi gelmediği için Arı Finansal Kiralama şirketine henüz bir ödeme yapmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

10. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
a) Kısa vadeli diğer alacaklar		
Devreden KDV	22.679.683	88
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.950.911	-
Diğer alacaklar	69.847	-
	<u>25.700.441</u>	<u>88</u>
b) Kısa vadeli diğer yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	580.003	9
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	86.664	-
	<u>666.667</u>	<u>9</u>

11. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle canlı varlıklar bulunmamaktadır.

12. STOKLAR

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Arsalar (*)	179.808.273	64.168.600
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	109.996.615	-
Verilen avanslar (**)	16.412.319	-
Stok değer düşüş karşılığı (Arsa) (Not: 36)	(9.729.005)	-
	<u>296.488.202</u>	<u>64.168.600</u>

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibariyle henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri'nin arsaları bulunmaktadır.

(**) Verilen avansların 13.502.906 YTL'lik tutarı arsa alımları için verilmiştir.

Şirket'in finansal kiralama aracılığıyla elde ettiği arsaların 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle defter değeri 5.697.975 YTL'dir (2006: 0 YTL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

13. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR

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

14. ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
a) Diğer cari/dönen varlıklar		
Peşin ödenen sigorta giderleri	402.013	-
	<u>402.013</u>	<u>-</u>
b) Diğer cari olmayan/duran varlıklar		
Peşin ödenen sigorta giderleri	454.580	-
	<u>454.580</u>	<u>-</u>

16. FİNANSAL VARLIKLAR

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı %		Oy kullanım hakkı	Ana faaliyeti	Makul değeri
		31 Aralık 2007				
<u>İştirakler</u>						
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnş Tic Aş	İstanbul	24,9%	24,9%	iktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek		983.864

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

16. FİNANSAL VARLIKLAR (devamı)

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Toplam varlıklar	137.036.933	-
Toplam yükümlülükler	(133.085.673)	-
Net varlıklar	3.951.260	-
İştiraklerin net varlıklarında Şirket'in payı	24,9%	0%
	983.864	-
	1 Ocak- 31 Aralık 2007	1 Ocak- 31 Aralık 2006
Hasılat	-	-
Dönem karı	2.951.260	-
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	734.864	-

17. POZİTİF / NEGATİF ŞEREFİYE

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

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

19. MADDİ VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Alımlar	4.362.566	173.849	786.138	650.017	5.972.570
31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi	<u>4.362.566</u>	<u>173.849</u>	<u>786.138</u>	<u>650.017</u>	<u>5.972.570</u>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-	-	-	-	-
Dönem gideri	(326.698)	(16.088)	(64.455)	(73.564)	(480.805)
31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi	<u>(326.698)</u>	<u>(16.088)</u>	<u>(64.455)</u>	<u>(73.564)</u>	<u>(480.805)</u>
31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri	<u>4.035.868</u>	<u>157.761</u>	<u>721.683</u>	<u>576.453</u>	<u>5.491.765</u>

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

	Haklar
<u>Maliyet değeri</u>	
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-
Alımlar	76.701
31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi	<u>76.701</u>
<u>İtfa payları</u>	
31 Aralık 2006 açılış bakiyesi	-
Dönem gideri	(3.895)
31 Aralık 2007 kapanış bakiyesi	<u>(3.895)</u>
31 Aralık 2007 itibarıyla net defter değeri	<u>72.806</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. ALINAN AVANSLAR

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
<u>Kısa vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	72.408.786	-
	<u>72.408.786</u>	<u>-</u>
<u>Uzun vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	26.320.317	-
	<u>26.320.317</u>	<u>-</u>

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla vadesinde 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 2007	31 Aralık 2006
2009	26.320.317	-
	<u>26.320.317</u>	<u>-</u>

22. EMEKLİLİK PLANLARI

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

23. BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
<u>Uzun vadeli borç karşılıkları</u>		
Kıdem tazminatı karşılığı	53.002	-
	<u>53.002</u>	<u>-</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

23. BORÇ KARŞILIKLARI (devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümlerine 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'ncı 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 2007 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.030,20YTL (31 Aralık 2006: 1.857,44 YTL) 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. 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar yıllık %5 enflasyon oranı ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre, yaklaşık %5,71 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasından 01 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan 2.087,92 YTL olan tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
1 Ocak itibarıyla ayrılan karşılık	-	-
Dönem gideri	53.002	-
Dönem sonu itibarıyla ayrılan karşılık	53.002	-

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

25. SERMAYE

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

Ortaklar	(%)	31 Aralık		31 Aralık	
		2007	(%)	2006	
Sinpaş Yapı	35,8%	49.006.186	21,1%	14.750.000	
Avni Çelik	16,9%	23.107.000	33,1%	23.107.000	
Ömer Faruk Çelik	3,0%	4.150.000	3,2%	2.250.000	
Ahmet Çelik	3,0%	4.150.000	3,2%	2.250.000	
İnpa (*)	-	-	39,4%	27.500.000	
Halka açık kısım	41,3%	56.561.324	0,0%	-	
Nominal sermaye	100,0%	136.974.510	100,0%	69.857.000	
Sermaye taahhüdü (**)		-		(5.105.907)	
Toplam Sermaye		136.974.510		64.751.093	

(*) İnpa, İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi' nin 26 Ekim 2007 tarih 2007 / 1430 D. İş sayılı bilirkişi raporu ve Türk Ticaret Kanunu' nun 451. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun 19. ve 20. maddelerine göre Sinpaş Yapı' ya devir olmak suretiyle birleştirilmiştir.

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

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

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

Sermaye Katılımları: Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik Şirket'e aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesinin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Şirketin aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 YTL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 YTL ve 5.105.907 YTL nakit olarak ödenmiştir. 27 Aralık 2006 tarihinde Şirketin kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 YTL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

25. SERMAYE (devamı)

	Değerleme metodu	Mahkemece onaylanmış	Özsermaye enflasyon ve UFRS düzeltmesi farkları (*)	SPK mali tablolarına göre
Sinpaş Yapı	Maaliyet	14.536.819	(558.459)	13.978.360
İnpa	Maaliyet	27.330.556	(19.034)	27.311.522
Avni Çelik	Ekspertiz	22.878.718	-	22.878.718
Toplam		<u>64.746.093</u>	<u>(577.493)</u>	<u>64.168.600</u>

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

26. SERMAYE YEDEKLERİ

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Öz Sermaye Enflasyon Ve UFRS Düzeltmesi Farkları	(577.493)	(577.493)
Hisse senedi ihraç primleri	424.919.923	-
	<u>424.342.430</u>	<u>(577.493)</u>

27. KAR YEDEKLERİ

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

28. GEÇMİŞ YILLAR KARI / ZARARI

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Geçmiş yıl zararları	<u>(46.231)</u>	<u>-</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

29. YABANCI PARA POZİSYONU

	ABD Doları	EURO	GBP	Toplam YTL
31 Aralık 2007				
Kasa	238	65	50	505
Bankalar	27.618.941	120.215	-	32.373.372
Menkul Kıymetler (net)	10.145.000	-	-	11.815.882
Alınan avanslar	(41.845.676)	(2.393.751)	-	(52.831.452)
	<u>(4.081.497)</u>	<u>(2.273.471)</u>	<u>50</u>	<u>(8.641.693)</u>

31 Aralık 2006 tarihi itibariyle şirketin dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

30. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

31. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibariyle satıcılardan alınmış olan 100.500 YTL 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 (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

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

Samandıra-Lagün Projesi:

Şirket ortak sahibi olduğu, Lagün projesinin yapılacağı arsa için, arsa sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, dört safha olarak inşa edilecek yapıların toplam değerinin % 24'üne isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını vermeyi, imzalanan kat karşılığı anlaşması ile kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden, imar planının onaylanmasını takiben sözleşme konusu yapılar 30 ay içerisinde tamamlanamaz ve eğer gecikme 120 iş gününü geçerse, Şirket gecikilen her ay için 200.000 YTL'lik gecikme cezası ödemekle yükümlüdür. Gecikme süresi altı ayı aşar ise arsa sahipleri sözleşmeyi fesih etme hakkına sahip olurlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Bursa-Ottomanors Projesi:

Şirket Ottomanors projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiştir. Ancak m2 satış fiyatının 820 USD'ın altında gerçekleşmesi halinde, Şirket her bir m2 için 820 USD'ın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların 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.

Sarıgazi Arsası:

Şirket, Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'nin maliki olduğu İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa için imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Şirket inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaatla 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.

Davalar:

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) tarafından, Samandıra Belediyesi aleyhine, imar planı yapılırken İSKİ'nin görüşünün alınmamış olması gerekçesiyle, diğer bazı projelerin yanı sıra Şirket'in Lagün projesine ilişkin yapı ruhsatlarının iptali için de İstanbul 9. İdare Mahkemesinde davalar açılmıştır. Samandıra Belediyesi'ni İSKİ'nin açtığı mezkur davada yürütmenin durdurulması kararı verilmiş, Samandıra Belediyesi'nce karara süresinde itiraz edilmiştir. Ancak henüz Bölge İdare Mahkemesi'nce bir karar verilmemiştir. Şirket, İSKİ'nin projelerine onay vermiş olması, idari dava açma sürelerinin geçmiş olması, inşaatın geldiği seviye sebebiyle Şirket lehine müktesep hak oluşması ve dava konusu taşınmazın imar durumunun aynen korunarak Büyükşehir Belediyesince yeni imar planı hazırlanmış olması sebepleri ile davanın reddi gerektiğinden bahisle, davalı Samandıra Belediyesi yanında davaya müdahil olacaktır. Büyükşehir Belediyesi dava konusu imar planının yoğunluklarını da aşan yeni imar planını tanzim etmiş ve belediye meclisinin gündemine almıştır.

Bahse konu yeni planda Şirket'in sahibi olduğu dava konusu taşınmazların imar durumu aynen korunmuş, ve hatta bu plan İSKİ'den de olumlu görüş almıştır. Bu planın onaylanması halinde bahsi geçen dava konusuz ve sebepsiz kalacaktır.

Bu çerçevede şirket yönetimi bahsi geçen davanın Lagün projesinin seyrinde bir gecikmeye neden olmayacağı düşünülmektedir.

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 mali tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

32. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

33. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2008 – 30 Haziran 2008 dönemi için 2.087,92 YTL olarak açıklanmıştır.

35. DURDURULAN FAALİYETLER

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

36. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2007
Satılan ticari mallar maliyeti (*)	(9.729.005)
	<u>(9.729.005)</u>

(*) Stok değer düşüklüğü karşılığı Ankara Dikmen ve Ankara Yenimahalle arsaları için kaydedilen değer düşüklüğü rakamını içermektedir.

37. FAALİYET GİDERLERİ (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Satış ve pazarlama giderleri	(9.095.968)
Personel giderleri	(3.592.570)
Danışmanlık giderleri	(1.238.882)
Mahkeme ve noter giderleri	(647.394)
Kıdem tazminatı karşılığı	(53.002)
Vergi, resim ve harç giderleri	(61.091)
Komisyon giderleri	(44.038)
Amortisman giderleri	(484.700)
Kira giderleri	(65.790)
Bilgi teknolojileri giderleri	(11.088)
Seyahat giderleri	(67.712)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(15.877)
Diğer giderler	(1.211.750)
	<u>(16.589.862)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

38. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDER VE KAR / ZARARLAR

a) Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
a) Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar	
Menkul kıymet gelirleri	24.403.204
Kar payı gelirleri	13.164.301
İştiraklerden elde edilen karlar (*)	734.864
Diğer gelirler	712.194
	<u>39.014.563</u>

(*) İştiraklerden elde edilen karlar Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret AŞ.' nin özkaynaktan pay alma yöntemine muhasebeleştirilmesinden elde edilen karlardır.

b) Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihleri itibariyle diğer faaliyetlerden gider ve zararlar bulunmamaktadır.

39. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (NET)

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Kur farkları gelirleri (net)	5.839.516
Finansman giderleri	(40.827)
Reeskont geliri (net)	49.941
	<u>5.848.630</u>

40. NET PARASAL POZİSYON KAR / ZARARI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı toplantısında yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2007 tarihli ekli mali tablolarda net parasal pozisyon karı/zararı bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

41. VERGİLER

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

42. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	112.889.331
Net dönem karı (-) (YTL)	18.544.326
Hisse başına kar (-) (YTL)	0,1643

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

43. NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit akım tablosu mali tablolarla birlikte sunulmuştur.

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

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden konut inşaat projelerine ilişkin satış taahhütlerine istinaden müşterilerden alınmış ve tahsil edilecek çek ve senet tutarları 1.138.534 USD, 6.385.980 EUR ve 129.356.368 YTL olup, mali tablolara yansıtılmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

45 FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER

(a) Sermaye risk yönetimi

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikalarını 3 g "Finansal Araçlar" notunda açıklanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(c) Finansal araçlar kategorileri

31 Aralık 2007 Bilanço

	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal varlıklar	Alacaklar	Alım satım amaçlı finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Rayiç değeri	Dipnot Referansları
<u>Finansal varlıklar</u>							
Hazır değerler	180.884.546	-	-	-	180.884.546	180.884.546	4
Menkul Kıymetler	-	-	167.220.031	-	167.220.031	167.220.031	5
İlişkili taraflardan alacaklar	-	10.382.169	-	-	10.382.169	10.382.169	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	-	-	-	2.808.139	2.808.139	2.808.139	7
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	-	-	-	5.608.019	5.608.019	5.608.019	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	400.452	400.452	400.452	9

31 Aralık 2006 Bilanço

	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal varlıklar	Alacaklar	Satılmaya hazır yatırımlar	İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Rayiç değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>							
Hazır değerler	4.243	-	-	-	4.243	4.243	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Ticari borçlar	-	-	-	213	213	213	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	45.340	45.340	45.340	9

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(d) Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

(e) Piyasa riski

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

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

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

(f) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	<u>ABD Doları etkisi</u>	<u>EURO etkisi</u>	<u>GBP etkisi</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2007	1 Ocak - 31 Aralık 2007	1 Ocak - 31 Aralık 2007
Gelir tablosu etkisi	(380.298) (i)	(311.047) (ii)	9 (iii)

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(g) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in bilançosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı devlet tahvilleri sabit faiz oranlı olduğundan faiz değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in hesapladığı analizlere göre YTL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 1.489.064 YTL azalış veya 1.350.680 YTL artış oluşmaktadır.

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 USD faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net dönem karı/zararında 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 24.306 YTL azalış veya 24.192 YTL artış oluşmaktadır.

(h) Kredi riski yönetimi

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

Finansal araçlardaki kredi riski, Şirket'in ilişkili olduğu taraflar uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları tarafından yüksek kredi dereceli olarak belirlendiğinden dolayı kısıtlıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2007 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

45. FİNANSAL ARAÇLARLA İLGİLİ EK BİLGİLER (devamı)

(i) Likidite risk yönetimi

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

Likidite ve faiz riski tabloları

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

31 Aralık 2007 Bilanço	1 aydan az	1-3 ay	3 ay - 1yıl	1-5 yıl	Düzeltilmeler	Toplam
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	370.968	1.936.658	550.454	-	(49.941)	2.808.139
Finansal Kiralama						
İşlemlerinden Borçlar	-	136.374	1.227.467	5.182.513	(938.335)	5.608.019
İlişkili taraflara borçlar	400.452	-	-	-	-	400.452
	<u>771.420</u>	<u>2.073.032</u>	<u>1.777.921</u>	<u>5.182.513</u>	<u>(988.276)</u>	<u>8.816.610</u>
31 Aralık 2006 Bilanço	1 aydan az	1-3 ay	3 ay - 1yıl	1-5 yıl	Düzeltilmeler	Toplam
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	213	-	-	-	-	213
İlişkili taraflara borçlar	45.340	-	-	-	-	45.340
	<u>45.553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.553</u>