

**SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklarının ("hep birlikte Grup") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide öz kaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na 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

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket 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

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklarının 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 10 Nisan 2013

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI	5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-67
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	25-29
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	23-26
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
NOT 8 STOKLAR.....	31
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	32
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-39
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	39-40
NOT 15 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	41
NOT 16 ALINAN AVANSLAR.....	41
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR	42-45
NOT 18 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	46-47
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	48
NOT 21 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER	48
NOT 22 FİNANSAL GELİRLER.....	49
NOT 23 FİNANSAL GİDERLER.....	49
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	49
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	50
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	51-55
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55-63
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	64-66
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	66
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012
TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO**

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

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık
	Referansları	2012	2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.083.342.272	937.755.365
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	51.071.329	27.861.145
Finansal Yatırımlar	4	-	17.687.850
Ticari Alacaklar	6	238.225.609	153.170.794
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	480.628	10.952.625
-Ticari Alacaklar	6	237.744.981	142.218.169
Diğer Alacaklar	7	19.994.420	11.191.522
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	-	6.351.104
-Diğer Alacaklar	7	19.994.420	4.840.418
Stoklar	8	540.556.082	557.722.725
Diğer Dönen Varlıklar	15	233.494.832	170.121.329
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	26	-	13.910.164
-Diğer Dönen Varlıklar	15	233.494.832	156.211.165
Duran Varlıklar		1.010.424.450	1.055.761.045
Ticari Alacaklar	6	151.408.760	128.858.267
Stoklar	8	600.374.941	691.749.790
Finansal Yatırımlar	4	60.212.666	81.717.189
Özkaynak Yönetimiyle			
Değerlenen Yatırımlar	9	16.133.947	15.750.868
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	6.676.660	6.520.000
Maddi Duran Varlıklar	11	24.535.821	13.826.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	688.727	776.371
Diğer Duran Varlıklar	15	150.392.928	116.561.623
TOPLAM VARLIKLAR		2.093.766.722	1.993.516.410

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012
TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO**

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

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık
KAYNAKLAR	Referansları	2012	2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		606.847.833	558.760.770
Finansal Borçlar	5	188.556.153	95.975.790
Ticari Borçlar	6	130.437.625	111.249.571
- İlişkili Taraflara Borçlar	26	8.029.678	14.013.991
- Diğer Ticari Borçlar	6	122.407.947	97.235.580
Alınan Avanslar	16	264.252.415	327.605.713
Diğer Borçlar	7	22.012.773	22.918.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	1.588.867	1.010.737
Uzun Vadeli Yükümlülükler		412.094.042	384.212.502
Finansal Borçlar	5	221.415.708	186.342.810
Ticari Borçlar	6	3.391.397	37.660
Alınan Avanslar	16	186.894.904	197.647.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	392.033	184.420
ÖZKAYNAKLAR		1.074.824.847	1.050.543.138
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
		1.074.824.847	1.050.543.138
Ödenmiş Sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	17	212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	17	(5.664.156)	(5.664.156)
Hisse Senetleri İhraç Primleri	17	62.419.923	62.419.923
Değer Artış Fonları	17	589.544	22.094.067
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	20.419.369	9.673.982
Geçmiş Yıllar Karı	17	108.385.071	9.119.540
Net Dönem Karı		75.786.232	140.010.918
TOPLAM KAYNAKLAR		2.093.766.722	1.993.516.410

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2012	2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış gelirleri	18	603.909.733	655.372.231
Satışların maliyeti (-)	18	(484.547.984)	(448.176.660)
BRÜT KAR		119.361.749	207.195.571
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(47.119.020)	(51.176.034)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(33.138.274)	(18.573.648)
Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri), net	21	9.179.707	9.301.379
FAALİYET KARI		48.284.162	146.747.268
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki / (zararlarındaki) paylar	9	383.079	(11.141.132)
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	22	96.529.330	65.889.135
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	23	(69.410.339)	(61.484.353)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		75.786.232	140.010.918
DÖNEM KARI		75.786.232	140.010.918
Diğer Kapsamlı Gelirler:			
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer (azalışı) / artışı	4 - 17	(21.504.523)	3.190.945
Diğer Kapsamlı Gelir		(21.504.523)	3.190.945
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		54.281.709	143.201.863
HİSSE BAŞINA KAR	25	0,126	0,269

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referanslar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye		500.000.000	300.388.864	74.919.923	(5.664.156)	18.903.122	3.935.637	61.014.128	(16.156.243)	937.341.275
Geçmiş yıllar karının transferi	17	-	-	-	-	-	5.738.345	(61.014.128)	55.275.783	-
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	17	100.000.000	(87.500.000)	(12.500.000)	-	-	-	-	-	-
Ödenen temettüleri	17	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	3.190.945	-	140.010.918	-	143.201.863
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	22.094.067	9.673.982	140.010.918	9.119.540	1.050.543.138
Geçmiş yıllar karının transferi	17	-	-	-	-	-	-	(140.010.918)	140.010.918	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	17	-	-	-	-	-	10.745.387	-	(10.745.387)	-
Ödenen temettüleri	17	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(21.504.523)	-	75.786.232	-	54.281.709
31 Aralık 2012 itibariyle bakiye		600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	589.544	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN			
Net dönem karı		75.786.232	140.010.918
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi duran varlıkların amortismanı	11	6.614.050	4.229.748
- Maddi olmayan duran varlıkların itfa payı	12	350.915	214.894
- Stok değer düşüklüğü (iptali)	8	-	(9.666.901)
- Ticari alacaklar/borçlar reeskontu	6-22-23	6.961.571	17.195.047
- Kar payı gelirleri	22	(172.888)	(1.426.958)
- Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi	22-23	(1.720.472)	(630.486)
- Duran varlık satış zararı	21	(740)	(38.186)
- Satılmaya hazır finansal varlıklardan elde edilen temettü geliri		(12.669.909)	-
- İştiraklerin dönem zararlarında Grup'un payı	9	(383.079)	11.141.132
- Kullanılmayan izin karşılığı	14	278.354	52.306
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	337.998	182.115
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		75.382.032	161.263.629
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	6-26	30.733.265	3.970.285
- Ticari alacaklardaki artış	6	(118.077.305)	(155.441.282)
- Stoklardaki azalış / (artış)	8	108.541.492	(137.936.560)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	10	(156.660)	(6.520.000)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	7-15	(126.193.606)	(34.884.503)
- Ticari borçlardaki artış	6	21.564.533	13.214.995
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	4	19.408.322	(3.735.481)
- Alınan avanslardaki artış	16	(74.106.006)	(65.407.546)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	6-26	(5.984.313)	13.657.332
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	7-14	(606.410)	7.034.179
İşletme sermayesindeki değişim		(69.494.656)	(204.784.952)
- Ödenen vergiler	15	(75.368)	(232.436)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	(130.385)	(131.580)
- Alınan kar payları	22	172.888	1.426.958
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(69.527.521)	(203.722.010)
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi duran varlık alımları	11	(20.270.966)	(5.034.979)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	2.948.772	247.438
- Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(263.271)	(240.571)
- Maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen nakit	12	-	14.607
- Alınan temettüler	4	12.669.909	-
- İştirakler sermaye artırımına katılımı	9	-	(26.892.000)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(4.915.556)	(31.905.505)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN
YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Ödenen temettüler	17	(30.000.000)	(30.000.000)
- Alınan krediler	5	229.724.324	256.922.443
- Ödenen krediler	5	(102.071.063)	(14.641.229)
- Finansal kiralama ödemeleri	5	-	(97.031)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit		97.653.261	212.184.183
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		23.210.184	(23.443.332)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		27.861.145	51.304.477
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		51.071.329	27.861.145

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Grup Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Grup'un ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Avni Çelik'tir.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 249 kişidir. (31 Aralık 2011: 159) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Nisan 2013 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 ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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 Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" ("Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliği") yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGMDSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMDSK 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 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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, finansal yatırımların yeniden değerlemesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup'un cari dönem konsolide finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmaları bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Grup'un bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı %	Oy kullanma hakkı oranı %	Ana Faaliyeti
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	99,99	99,99	Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide gelir tablosuna dahil edilir. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır. Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler:

Grup'un 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 2012 tarihi itibarıyla Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Kuruluş ve faaliyet	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011		
Ottoman Gayrimenkul Gayrimenkul Yatırım İnş. Tic. A.Ş. ("Ottoman")	İstanbul	% 24,9	% 24,9	% 24,9	İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek

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

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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. Grup'un 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.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayan TMS/IFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin vermektedir.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS 12’nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 9 “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS 39’da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, UFRS 12 ve UMS 27, “İştiraklerdeki Yatırımlar” (değişiklik), 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile birçok fon ve fon nitelikli şirketin iştirakleri konsolidasyondan hariç tutulacak, bunun yerine, bu iştirakleri makul değişiklikleri gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle izlenecektir. Değişiklik iştiraklerdeki yatırımlar tanımlamasına giren şirketler için istisna getirmektedir. UFRS 12’ye de iştiraklerdeki yatırımlara ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

Yukarıdaki değişikliklerin etkisi Grup tarafından değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup’un 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.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, 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 Grup’a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup’un 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 Grup’un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

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 gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

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 Grup’un 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.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun 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 yükümlüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un 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 Duran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Dipnot 21).

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli 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.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

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 kullanmak 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.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un 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.

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.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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)

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. Grup tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla İMKB’de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

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. Grup, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un 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. Grup'ta gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 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

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

Grup 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

Konsolide 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.

Grup, 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.

Grup'un, 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 varolduğu kabul edilir.

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 sınırlara 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 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

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, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

Sermaye ve Temettümler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında, Mudanya ilçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ve halihazırda inşaat faaliyetlerine devam edilen 301 ada 13 parsel bulunmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Değerleme ve Gayrimenkul A.Ş. tarafından 28 Aralık 2012 tarihli ve 2012_400_84 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda "Maliyet Oluşumları Analizine" göre belirlenmiştir. Buna göre, gerçeğe uygun değer olarak tespit edilmiş olan 6.676.660 TL'nin 3.997.594 TL'si tesisin üzerinde bulunduğu arsanın ve 301 ada 13 parselin "Emsal Karşılaştırma Analizine" göre belirlenmiş, 2.679.066 TL'lik tutarı ise, inşaatın tamamlanması için gerekli yatırımın değeri olarak belirlenmiştir.

b) Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 15). Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 152.129.643 TL (31 Aralık 2011: 169.723.25 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 89.953.178 TL (31 Aralık 2011: 116.561.623 TL)'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	31.296	108.084
Bankadaki nakit	47.363.257	27.534.011
Vadesiz mevduat (*)	47.363.257	27.534.011
Diğer hazır değerler	3.676.776	219.050
	<u>51.071.329</u>	<u>27.861.145</u>

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 10.061.260 ABD Doları (2011: 3.562.147 ABD Doları), 73.608 AVRO (2011: 111.858 AVRO) ve 4.042 GBP (2011: Bulunmamaktadır) yabancı para bulunmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27’de açıklanmıştır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	17.687.850
	<u>-</u>	<u>17.687.850</u>
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	60.212.666	81.717.189
	<u>60.212.666</u>	<u>81.717.189</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2012	31 Aralık 2011
<u>Borçlanma senetleri</u>		
Özel sektör tahvilleri	-	17.687.850
	-	17.687.850

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Türü	Nominal değer	Maliyet değeri	Vade	31 Aralık 2011 Makul değeri
Özel sektör tahvilleri	26.958.260	12.890.000	10 Temmuz 2012	17.687.850
		12.890.000		17.687.850

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizi aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Birinci yıl içerisinde	-	17.687.850
	-	17.687.850

31 Aralık 2011 tarihinde gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan özel sektör tahvillerinin yıllık faiz oranı Libor+2,25'tir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Grup'un uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımlarındaki SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin % 6,93'lük iştirakinden oluşmakta olup İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") işlem görmekte olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sağlam GYO") ile birleşmesi sonucu ünvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO A.Ş.") olarak değişmiştir. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Oy		Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Artışı/(Azalışı)
	Hisse Oranı %	Kullanım Hakkı %			
<u>Borsada işlem gören:</u>					
SAF GYO A.Ş.					
31 Aralık 2012	% 6,93	% 6,93	65.457.670	60.212.666	(21.504.523)
31 Aralık 2011	% 6,93	% 6,93	65.457.670	81.717.189	3.190.945
				1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.</u>					
Açılış bakiyesi				81.717.189	78.526.244
Dönem değer (azalışı) / artışı				(21.504.523)	3.190.945
Kapanış bakiyesi (Makul değeri)				60.212.666	81.717.189

Grup, SAF GYO A.Ş.'nin % 7,4'lük kısmına hitap eden hissesini 1 Aralık 2008 tarihinde 65.161.830 TL'ye satın almıştır. SAF GYO A.Ş.'nin sermayesi 29 Ocak 2009 tarihinde arttırılmış ve Şirket bu doğrultuda kendi payına düşen 295.840 TL'yi nakden ödemiştir.

SAF A.Ş.'nin, 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin "Sağlam GYO" ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 1 Temmuz 2011 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, SAF GYO A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak, Sağlam A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir.

SAF GYO A.Ş.'nin ana faaliyeti iktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmektir. Bu çerçevede SAF GYO A.Ş. İstanbul ili, Acıbadem ilçesinde Akasya Konut ve AVM Projesi'ni gerçekleştirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Grup 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarı ile borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 60.212.666 TL ve 81.717.189 TL olarak göstermiştir.

SAF GYO A.Ş.’nin gerçeğe uygun değerinde oluşan cari yıl değer artışı / (azalışı) özkaynaklar altında “Değer Artış Fonları” içerisinde muhasebeleştirilmiştir (bkz. dipnot 17).

Finansal yatırımların gerçeğe uygunluk değerinin belirlenme kriterleri ve dönem başı dönem sonu mutabakatlarına ilişkin açıklamalar dipnot 28’de verilmiştir.

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	188.556.153	95.975.790
Uzun vadeli banka kredileri	221.415.708	186.342.810
Toplam finansal borçlar	<u>409.971.861</u>	<u>282.318.600</u>

Banka Kredileri:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek	188.556.153	95.975.790
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	100.711.221	105.524.990
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	81.036.857	80.817.820
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	26.298.147	-
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	13.369.483	-
	<u>409.971.861</u>	<u>282.318.600</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	10.063.935	19.428.572
USD	5,61%	178.492.218	201.987.136
		<u>188.556.153</u>	<u>221.415.708</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	7.884.729	29.142.858
USD	5,55%	88.091.061	157.199.952
		<u>95.975.790</u>	<u>186.342.810</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Aşağıda, Grup'un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

50 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 13 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 13 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 33.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 18 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 16.7 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmıştır. 6 Mayıs 2011 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 7 Mayıs 2013 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 8.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Ekim 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Ocak 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 30 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir.

34 Milyon TL tutarındaki kredi 01 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 01 Aralık 2015 tarihine kadar devam edecektir.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 13 Haziran 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 12 Haziran 2015 tarihine kadar devam edecektir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 27 Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 6 Mart 2013 tarihidir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 8 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Mayıs 2015 tarihidir.

14.9 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 1 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Kasım 2016 tarihidir.

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	52.276.040	9.160.908
Alacak senetleri	189.511.731	135.947.816
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(4.042.790)	(2.890.555)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 26)	480.628	10.952.625
	<u>238.225.609</u>	<u>153.170.794</u>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	168.095.815	140.076.123
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(16.687.055)	(11.217.856)
	<u>151.408.760</u>	<u>128.858.267</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İkinci yıl içerisinde	79.895.745	76.089.368
Üçüncü yıl içerisinde	47.365.834	36.321.560
Dördüncü yıl içerisinde	16.982.927	11.051.233
Beşinci yıl içerisinde	6.324.417	3.497.280
Beş yıldan sonra	839.837	1.898.826
	<u>151.408.760</u>	<u>128.858.267</u>

Grup'un TL alacak senetlerinin bir kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %6,7; USD cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %7,5'dir.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	46.841.614	1.058.200
Borç senetleri reeskontu (-)	(23.162)	(33.554)
Ticari borçlar	68.011.182	84.010.523
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 26)	8.029.678	14.013.991
Diğer ticari borçlar	7.578.313	12.200.411
	<u>130.437.625</u>	<u>111.249.571</u>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	3.391.397	44.091
Borç senetleri reeskontu (-)	-	(6.431)
	<u>3.391.397</u>	<u>37.660</u>

(*) Borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen avanslara istinaden verilmiş senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 30 gündür (2011: 30 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %6,2'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen avanslar	16.817.876	4.112.278
Bloke banka hesapları (*)	3.174.585	382.966
Diğer çeşitli alacaklar	1.959	345.174
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Dipnot 26)	-	6.351.104
	<u>19.994.420</u>	<u>11.191.522</u>

(*) 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla bloke banka hesapları, bankalarla yapılan anlaşmalar uyarınca müşterilere piyasa faiz oranlarının altındaki oranlardan konut kredisi kullandırması karşılığında belirli sürelerde vadesiz mevduat hesabında kalan tutarlardan oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

	2012	2011
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	15.655.672	18.232.146
Ödenecek vergi ve fonlar	5.974.794	4.167.467
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	309.307	446.346
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 26)	73.000	73.000
	<u>22.012.773</u>	<u>22.918.959</u>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. dipnotta verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	48.051.584	146.154.408
Tamamlanan konutlar	491.339.260	410.609.173
Ticari mallar	1.165.238	959.144
	<u>540.556.082</u>	<u>557.722.725</u>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 19.492.897 TL'dir (2011: 10.131.400).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
Arsalar (**)	430.481.882	579.364.270
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	169.893.059	112.385.520
	<u>600.374.941</u>	<u>691.749.790</u>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	-	(9.666.901)
İptal edilen karşılık (bkz Not 18)	-	9.666.901
Kapanış bakiyesi	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	393.224.386	332.754.362
Toplam yükümlülükler	(328.429.417)	(269.497.866)
Net varlıklar	64.794.969	63.256.496
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	16.133.947	15.750.868

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Hasılat	-	-
Dönem karı / (zararı)	1.538.473	(10.217.898)
İştiraklerin dönem zararında Grup'un payı	383.079	(11.141.132)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdadır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	15.750.868	26.892.000
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	383.079	(11.141.132)
Dönem sonu	16.133.947	15.750.868

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır (2011: 1.538.473 TL).

Grup'un %24,9 oranında hisse sahibi olduğu olduğu Ottoman, 22 Ekim 2010 tarihi itibarıyla, inşaatı halen devam etmekte olan Ottomanors projesinin inşaatına ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Ottoman'ın bilançosunda, yapmış olduğu konut satış sözleşmelerine istinaden alınan avansların ve inşaatı devam etmekte olan konutlara ilişkin stokların, konutların teslim başlangıç tarihi olarak öngörülen 30 Haziran 2013 tarihinden itibaren kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi ve bu tarih itibarıyla de şirketin kar etmesi beklenmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 6.676.660 TL'dir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	6.520.000	-
Stoklardan transfer (*)	-	7.359.957
Alımlar	-	87.197
Değer artışı / (azalışı) (Dipnot 21)	97.994	(927.154)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	6.617.994	6.520.000

- (*) Yerleşim alanı dışında Mudanya ilçe sınırları içerisinde Marmara Denizi kıyısında yer alan "Trilye Marin Kulüp" proje dinlence alanı olarak planlanmıştır. 118 ada 2,3 parsel 119 ada 6,7,8 parselde yer alan Sosyal tesis niteliğindeki Trilye Marin Kulüp'ten kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. Grup, 30 Haziran 2011 tarihinde; ilgili tesisi kira geliri beklentisi nedeniyle stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflama kararı almıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Değerlemeye konu olan Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kумыака köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün ve halihazırda inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlemesi "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre yapılmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış	15.624.611	652.888	4.135.081	5.455.499	25.868.079
Alımlar	14.707.902	116.794	4.180.175	1.266.095	20.270.966
Çıkışlar	(4.526.612)	(5.085)	(531.700)	-	(5.063.397)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2012 itibariyle açılış	(7.842.929)	(145.126)	(1.837.714)	(2.215.373)	(12.041.142)
Dönem gideri	(3.845.147)	(114.389)	(653.020)	(2.001.494)	(6.614.050)
Çıkışlar	1.782.809	5.085	327.471	-	2.115.365
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	15.900.634	510.167	5.620.293	2.504.727	24.535.821
Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2011 itibariyle açılış	12.114.208	178.020	3.374.779	5.453.339	21.120.346
Alımlar	3.510.403	521.368	1.001.048	2.160	5.034.979
Çıkışlar	-	(46.500)	(240.746)	-	(287.246)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	15.624.611	652.888	4.135.081	5.455.499	25.868.079
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2011 itibariyle açılış	(5.269.335)	(104.943)	(1.389.891)	(1.124.421)	(7.888.590)
Dönem gideri	(2.573.594)	(74.283)	(490.919)	(1.090.952)	(4.229.748)
Çıkışlar	-	34.100	43.096	-	77.196
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(7.842.929)	(145.126)	(1.837.714)	(2.215.373)	(12.041.142)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	7.781.682	507.762	2.297.367	3.240.126	13.826.937

Amortisman giderlerinin 3.770.009 TL'si (2011: 2.402.995 TL) genel yönetim giderlerine, 2.844.041 TL'si (2011: 1.826.753 TL) pazarlama ve satış maliyetine dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	1.184.943
Alımlar	263.271
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	1.448.214
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(408.572)
Dönem gideri	(350.915)
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(759.487)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	688.727
Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	959.331
Alımlar	240.571
Çıkışlar	(14.959)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	1.184.943
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(194.828)
Dönem gideri	(214.894)
Çıkışlar	1.150
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(408.572)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	776.371

Amortisman giderlerinin 277.222 TL'si (2011: 169.535 TL) genel yönetim giderlerine, 73.693 TL'si (2011: 45.359 TL) pazarlama ve satış maliyetine dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 168.247.803 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır (2011: 75.207.180 TL).

Sirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile Grup aleyhine 1.172.251 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur. (2011: 1.916.538 TL) Bu davaların 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, 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.

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

Samandıra-Lagün Projesi:

Grup, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. Takiben yapılan sözleşmede arsa sahipleri, söz konusu yapılacak ödemeye mahsuben 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların hesaplanan toplam değeri olan 4.715.000 TL'nin %76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Bursa Modern Projesi:

Grup, Bursa Modern projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiş fakat henüz satılmamış olan bağımsız bölümler ve henüz inşaatına başlanmamış olan diğer parseller için ise hasılat paylaşımı yönteminin sona erdirilmesi konusunda arsanın önceki sahipleri ile anlaşmıştır. Bu bağlamda, henüz satılmamış olan bağımsız bölümler, ticaret alanı ve inşaatına başlanmamış parsellerle ilgili haklarının toplamı 50 milyon USD bedelle satın alınmıştır. Satışı daha önceden gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için; m2 satış fiyatının 820 ABD Doları'nın altında gerçekleşmesi halinde, Grup her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılamaması halinde, satılamayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Grup gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Grup 2008 yılı itibariyle %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, ("Seranit") %35'i ise Grup'un 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 Grup arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Grup 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, Grup gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

Son durum itibariyle diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir.

Marmaris İçmeler Projesi:

Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain tapunun 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 parsellerini teşkil eden gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmek üzere anlaşmaya varmıştır. Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'nin söz konusu gayrimenkullerin tapuda Grup'a devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35'inin Grup tarafından Avrasya'ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Grup tarafından gayrimenkullerin tapuda Grup'a devrine paralel olarak ve avans niteliğinde olmak üzere Avrasya'ya ödenmesi, ödenen tutarların ileride hesaplanacak faizleri ile birlikte Avrasya'nın payına düşecek hasılat tutarından mahsup edilmesi düzenlenmiştir.

Grup 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m2 büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m2 büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m2 büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m2 büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 Şubat 2009 tarihinde 9.509 m2 büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

Fakat Grup, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Grup tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17.10.2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Grup sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Grup ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 USD vadeli senet vermiştir. Grup, 2011 yılı içerisinde 3.632 m2 büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır, bu parsel için Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

Marmaris İçmeler Projesi: (devamı)

Ayrıca, Grup'un 13 Haziran 2011 tarihinde, Fine Otel Turizm İşletmeleri Anonim Şirket'i ("Fine") ve FTG Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Turizm A.Ş. ("FTG") ile imzalamış olduğu sözleşme uyarınca, Şirket'in maliki bulunduğu Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1598 parsellerinde kayıtlı 170.056m² büyüklüğündeki arsalar üzerinde otel ve konut inşa edilecektir. Söz konusu otelin inşaatı, Rixos standartlarında gerçekleştirilecek olup, proje onayının bitip ruhsatın alınmasını takiben 36 ay içerisinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte, her iki taraf için de karlılık açısından verilmiş bir taahhüt ya da garanti yoktur. Otel projesi Rixos olarak markalandırılacak olup, Grup, söz konusu marka ve ticaret unvanını korumak için gereken tedbiri almayı taahhüt etmiştir. Konutların pazarlaması ve satışı ise Rixos ve Sinpaş markalarının birlikte kullanılması suretiyle gerçekleştirilecektir. Satış ofisinin tüm masrafları satış elemanları da dahil olmak üzere, Grup tarafından karşılanacaktır. Grup, otelin satılması durumunda, satış bedeli üzerinden FTG'ye %3'lük komisyon ödeyecektir. Grup, komisyon ödemesini satışa müteakip 10 iş günü içerisinde FTG'ye ödeyecektir. Otel teslim hazır hale getirildiğinde Fine ve FTG tarafından teslim alınmaz veya kiralamadan vazgeçilirse, vazgeçilen tarihten itibaren 3 yıllık kira bedeli tutarı Grup'a ödenecektir. Grup'un kiralamadan vazgeçmesi durumunda ise kalan sürenin yıllık kira bedelinin yarısını Fine ve FTG'ye ödeyecektir.

Şişli Bomonti Projesi:

Grup, 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. Grup inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit 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, Grup 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 Grup arsa sahibine öder. Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshetmek veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Grup'tan talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m² halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD doları bedel ile Şirketimize satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirketimiz söz konusu arsa üzerinde Bomonti Tower Projesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

Ankara Dikmen Projesi:

Grup, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 USD bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Grup'a geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak halihazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 USD ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905m² olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine , %76,22'si de Grup'a ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Grup tarafından temlik aldığını ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır.

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Personele ödenecek ücretler	1.017.525	717.749
Kullanılmayan izin karşılığı	571.342	292.988
	<u>1.588.867</u>	<u>1.010.737</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'ıncı 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 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.033,98 TL (2011: 2.731,85 TL) tavanına tabidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

Türk İş Kanunu'na göre Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen, askere çağrılan veya 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan veya vefat eden ve emeklilik yaşına ulaşmış (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında) personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.129,25 TL ile sınırlandırılmıştır. Karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden dolayı ortaya çıkacak gelecekteki muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanmıştır. Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Buna göre, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer varsayımları kullanılmıştır:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
İskonto oranı	2,50%	4,66%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	93,22%	92,47%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	184.420	133.885
Hizmet maliyeti	310.711	162.574
Aktüeryal kayıp-kazanç	18.689	13.299
Faiz maliyeti	8.598	6.242
Ödenen kıdem tazminatları	(130.385)	(131.580)
31 Aralık itibarıyla karşılık	392.033	184.420

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	170.688.957	99.190.023
Devreden KDV	62.176.465	53.161.635
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 26)	-	13.910.164
Peşin ödenen vergi ve fonlar	75.368	232.436
Gelecek aylara ait giderler	34.833	15.767
Diğer çeşitli dönen varlıklar	519.209	3.611.304
	<u>233.494.832</u>	<u>170.121.329</u>

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	89.953.178	116.561.623
Verilen avanslar (*)	60.439.750	-
	<u>150.392.928</u>	<u>116.561.623</u>

- (*) Verilen avansların 198.144.654 TL'lik (2011: 62.303.549 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 4.408.923 TL'lik (2011: 2.312.291) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 28.575.130 TL'si (2011: 34.574.183 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

16. ALINAN AVANSLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Kısa vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	264.252.415	327.605.713
	<u>264.252.415</u>	<u>327.605.713</u>
<u>Uzun vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	186.894.904	197.647.612
	<u>186.894.904</u>	<u>197.647.612</u>

- (*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grubun 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 455.713.919 TL'dir. (2011: 327.612.389 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı 150.908.260 TL'dir (2011: 159.541.438 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2012	%	31 Aralık 2011
Servet GYO A.Ş.	-	-	30,8%	185.070.930
Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.	30,8%	185.070.930	0%	-
Avni Çelik	16,9%	101.217.372	16,9%	101.217.372
Ömer Faruk Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Ahmet Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Halka açık kısım (*)	49,0%	294.000.000	49,0%	294.000.000
Nominal sermaye	100,0%	600.000.000	100,0%	600.000.000

(*) %49 halka açık kısım içerisinde yer alan ve ödenmiş sermayenin % 7,7 oranına tekabül eden 46.331.248 TL Sinpaş Yapı'ya, % 0,1 oranına tekabül eden 306.324 TL Avni Çelik'e, % 0,01 oranına tekabül eden 78.847 TL Ahmet Çelik'e, % 0,7 oranına tekabül eden 3.960.000 TL Sinpaş GYO'ya ve geriye kalan % 40,6 oranına tekabül eden 243.323.581 TL diğer halka açık kısma aittir.

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. Grup 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: Grup hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Grup'a 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 Grup'un 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 Grup'un kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına % 9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

a) Sermaye (devamı)

Grup'un 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02 Temmuz 2010 tarih ve GYO.66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket' in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

9 Kasım 2012 tarihinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Servet GYO), Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki hisse payını %42,21'den %3,64'e düşürerek paylarının büyük bir bölümünü Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'ye (Sinpaş Yapı) devretmiştir. Servet GYO ve Sinpaş Yapı aynı hissedarlardan müteşekkül olduğu için Sinpaş GYO yönetim kontrolünde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Söz konusu hisse devrinin nedeni bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Servet GYO'nun portföy yapısının GYO tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına uygun hale getirilmesi gerekliliğidir.

b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
	<u>212.888.864</u>	<u>212.888.864</u>

Grup, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Grup hissedarlarının Grup'a aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımını sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Hisse Senedi İhraç Primleri

Grup 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. 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Grup'un 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Grup'un 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

d) Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

Grup bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Grup 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını İMKB’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. UMS 32 standartına uygun olarak Grup özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal Yedekler	20.419.369	9.673.982
	<u>20.419.369</u>	<u>9.673.982</u>

Türk Ticaret Kanunu uyarınca yasal yedekler birinci ve ikinci yedek akçelerden oluşmaktadır. Yasal yedekler Şirket’in nominal ödenmiş sermayesinin % 20’sine ulaşınca kadar, net dönem karının % 5’i birinci yasal yedekler olarak ayrılmaktadır. İkinci yasal yedek ise, Şirket’in ödenmiş sermayesinin % 5’inin üzerindeki tüm kar dağıtımının üzerinden % 10 oranında ayrılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50’sini geçmedikleri sürece dağıtılamaz, fakat kar yedeklerinin tükendiği noktada zararları kapatmak için kullanılabilirler.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK’nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabılır karın hesaplanmasında finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi teşebbüs ve iştiraklerden ana ortaklığın finansal tablolarına intikal eden kar tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kar tutarını SPK’nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

f) Değer Artış Fonları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu (bkz Not 4)	589.544	22.094.067
	<u>589.544</u>	<u>22.094.067</u>

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

f) Değer Artış Fonları (devamı)

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlenen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar/zararda muhasebeleştirilir.

g) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Grup'un 108.385.071 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2012 tarihli konsolide bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2011: geçmiş yıl karları 9.119.540 TL). Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: bulunmamaktadır).

h) Kar Dağıtımı:

Halka açık şirketler, kar dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; 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 tamamının, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca; halka açık anonim ortaklıkların 2008 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranının Seri: IV, No: 27 Tebliği'nin 5'inci maddesinde belirtildiği üzere %20 olarak uygulanmasına, bu dağıtımın 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 karar verilmiştir.

Yine anılan karar uyarınca, konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabilir karın hesaplanmasında konsolide finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi ortaklık ve iştiraklerden ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına intikal eden kar tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kar tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

i) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 218.565.260 TL (31 Aralık 2011: 214.907.749 TL) olup Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında konsolide kar 76.636.052 TL'dir (31 Aralık 2011: kar 140.010.918 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 194.645.390 TL'dir (31 Aralık 2011: 9.737.640 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
a) Satışlar		
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	580.305.353	663.960.990
Arsa satışları	34.000.000	-
Satış İadeleri (-)	(10.125.134)	(7.330.803)
Satış İskontoları (-)	(270.486)	(1.257.956)
Net satış gelirleri	603.909.733	655.372.231
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(374.280.743)	(365.568.582)
Arsa maliyeti	(110.267.241)	(92.274.979)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	-	9.666.901
	(484.547.984)	(448.176.660)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(47.119.020)	(51.176.034)
Genel yönetim giderleri (-)	(33.138.274)	(18.573.648)
	(80.257.294)	(69.749.682)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
(Devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
a) Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı		
Reklam giderleri	(18.154.456)	(27.799.289)
Personel giderleri	(6.919.877)	(5.094.075)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.856.902)	(5.410.042)
Amortisman giderleri	(2.917.734)	(1.872.112)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.689.063)	(2.989.038)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.976.543)	(805.853)
Site yönetimi giderleri	(1.577.033)	(4.106.364)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.249.062)	(229.832)
Bakım onarım giderleri	(1.189.619)	(458.306)
Haberleşme giderleri	(403.261)	(164.008)
Diğer giderler	(4.185.470)	(2.247.115)
	(47.119.020)	(51.176.034)
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
b) Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Personel giderleri	(14.477.704)	(9.877.142)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.409.570)	(496.158)
Amortisman giderleri	(4.047.231)	(2.572.530)
Bina aidat giderleri	(3.785.465)	(1.045.499)
Bağış ve yardım giderleri	(1.874.193)	(261.657)
Kira giderleri	(1.401.561)	(1.666.517)
Danışmanlık giderleri	(1.119.057)	(647.508)
Ulaşım giderleri	(722.044)	(164.429)
Yemek giderleri	(370.970)	(409.259)
Mahkeme ve noter giderleri	(169.088)	(199.144)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(147.439)	(125.162)
Diğer giderler	(613.952)	(1.108.643)
	(33.138.274)	(18.573.648)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Faaliyet Giderleri Detayı</u>		
Personel giderleri	(21.397.581)	(14.971.217)
Reklam giderleri	(18.154.456)	(27.799.289)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.266.472)	(5.906.200)
Amortisman giderleri	(6.964.965)	(4.444.642)
Bina aidat giderleri	(3.785.465)	(1.045.499)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.689.063)	(2.989.038)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.145.631)	(1.004.997)
Bağış ve yardım giderleri	(1.874.193)	(261.657)
Site yönetimi giderleri	(1.577.033)	(4.106.364)
Kira giderleri	(1.401.561)	(1.666.517)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.396.501)	(354.994)
Bakım onarım giderleri	(1.189.619)	(458.306)
Danışmanlık giderleri	(1.119.057)	(647.508)
Ulaşım giderleri	(722.044)	(164.429)
Haberleşme giderleri	(403.261)	(164.008)
Yemek giderleri	(370.970)	(409.259)
Diğer giderler	(4.799.422)	(3.355.758)
	<u>(80.257.294)</u>	<u>(69.749.682)</u>

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Konut satışı iptal gelirleri	9.506.243	6.921.263
Müteahhit firma sözleşme fesih cezası gelirleri	2.327.830	2.601.168
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı / (düşüklüğü) (Dipnot 10)	97.994	(927.154)
Duran varlık satış gelirleri	740	38.186
Arsa hibeleri	-	(6.629)
Vazgeçilen "KDV" alacakları	(2.391.430)	(818)
Diğer gelir / (giderler)	(361.670)	675.363
	<u>9.179.707</u>	<u>9.301.379</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gelirleri	60.893.773	18.811.979
Kar payı gelirleri	172.888	1.426.958
Satışlar üzerinde gerçekleşen finansman geliri	20.971.051	44.620.313
Temettü geliri	12.669.909	-
Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar değer artışı	1.720.472	630.486
Menkul kıymet alım-satım karı	101.237	399.399
	<u>96.529.330</u>	<u>65.889.135</u>

23. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Kur farkı gideri	(50.788.672)	(29.748.052)
Finansman gideri	(11.546.595)	(14.541.254)
Reeskont gideri	(6.701.295)	(17.195.047)
Menkul kıymet satış zararı	(373.777)	-
	<u>(69.410.339)</u>	<u>(61.484.353)</u>

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde reeskont geliri ve reeskont gideri tutarları netlenerek mali tablolara yansıtılmıştır.

24. 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 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 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Hisse başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	519.815.296
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	75.786.232	140.010.918
Hisse başına kar (TL)	0,126	0,269

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 2012 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012				
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.799.793	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	-	-	56.626	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	64.800	-	-	-	-
Saf GYO A.Ş.	44.046	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	183.475	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	27.914	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	188.307	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	39.625	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	6.105.720	-	-
Üst düzey idari personele borçlar	-	-	-	73.000	-
	480.628	-	8.029.678	73.000	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011				
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.575.743	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	5.392	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş. (*)	8.883.785	-	-	-	13.910.164
Optimum Proje Danışmanlık İnş.Ltd.Şti.	-	-	40.017	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat.İşl.veTic.A.Ş	64.800	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	646	-	-	-	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End. Tic. A.Ş.	8.845	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş	158.589	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	-	-	15.824	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	254.825	-	429.889	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	-	47.373	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	13.469.556	-	-
Üst düzey idari personel	-	-	-	-	-
Üst düzey idari personelden alacaklar	-	6.351.104	-	-	-
Üst düzey idari personele borçlar	-	-	11.332	73.000	-
	10.952.625	6.351.104	14.013.991	73.000	13.910.164

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

(*) 8.883.785 TL tutarındaki ticari alacak yıl içinde Seranit Granit Seramik San ve Tic. A.Ş.'ye satılan arsa bedeli olup, 13.910.164 TL tutarındaki avans ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca ödenen tutardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2012				
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. (*)	14.722.053	6.758	-	-	28.971
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	8.072
Mikron's Minkronize Mineral Endüstri ve Tic. A.Ş.	2.649	-	1.036	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	195.449	-	20.447	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	8.520	-	-	32.760
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	100.000	-	1.692.976	-	2.731.108
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	9.065	2.049.401	-	-	1.082.268
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	6.848	5.013	-	10.927
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	233.881	207.634	-	-
	15.029.216	2.305.408	1.927.106	-	3.894.106

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2012 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2011				
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. (*)	14.630.207	375	-	-	-
Etkin ve Sürekli Yapı Denetimi Ltd. Şti.	2.878.664	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	17.480	79.511	-	1.987	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	131.777	-	-	23.816
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	16.417
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.654.364	236.361	-	-	85.933
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	18.144	-	-	27.803
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	105.947	318.548	-	-
	21.180.715	572.115	318.548	1.987	153.969

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2011 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.571.228	3.734.822
Kıdem tazminatı karşılığı	117.029	100.946
	<u>3.688.257</u>	<u>3.835.768</u>

Grup, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 16. dipnotta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 17. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2009 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam Borçlar	1.018.941.875	942.973.272
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	45.548.995
Net Borç	<u>967.870.546</u>	<u>897.424.277</u>
Toplam Özkaynak	1.074.824.847	1.050.543.138
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	111%	117%

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat
					(Bloke Dahil)
31 Aralık 2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	ve Katılım Hesapları(**)
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	480.628	389.153.741	-	19.994.420	50.537.842
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	389.153.741	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	480.628	362.874.191	-	19.994.420	50.537.842
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	26.279.550	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	26.279.550	-	-	-

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

(**) 31 Aralık 2012 itibariyle bankalardaki bloke mevduat tutarı 3.174.585 TL'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat
					(Bloke Dahil)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	ve Katılım Hesapları(**)
31 Aralık 2011					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	10.952.625	271.076.436	6.351.104	4.840.418	27.916.977
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	271.076.436	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.952.625	249.808.333	6.351.104	4.840.418	27.916.977
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	21.268.103	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	21.268.103	-	-	-

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

(**) 31 Aralık 2012 itibarıyla bankalardaki bloke mevduat tutarı 382.966 TL'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. 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. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	7.291.359	6.284.499
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	7.840.816	5.881.139
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	8.312.444	8.805.319
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	2.834.931	297.146
Toplam vadesi geçen alacaklar	26.279.550	21.268.103
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	26.279.550	21.268.103

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

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
İpotekler	26.279.550	26.279.550	21.268.103	21.268.103
	26.279.550	26.279.550	21.268.103	21.268.103

Grup, 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.

Grup'un 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	409.971.861	429.123.444	-	187.811.051	241.312.393
Ticari borçlar	125.799.344	125.822.506	-	122.431.109	3.391.397
Alınan avanslar	451.147.319	451.147.319	-	264.252.415	186.894.904
Diğer borçlar	22.012.773	22.012.773	13.757.983	8.254.790	-
İlişkili taraflara borçlar	8.102.678	8.102.678	8.102.678	-	-
Toplam yükümlülük	1.017.033.975	1.036.208.720	21.860.661	582.749.365	431.598.694

31 Aralık 2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	282.318.600	318.930.436	-	110.927.821	208.002.615
Ticari borçlar	97.273.240	98.034.086	96.148.890	1.841.105	44.091
Alınan avanslar	525.253.325	525.253.325	49.717.140	277.888.573	197.647.612
Diğer borçlar	22.845.959	22.845.959	14.278.724	8.567.235	-
İlişkili taraflara borçlar	14.086.991	14.086.991	14.086.991	-	-
Toplam yükümlülük	941.778.115	979.150.797	174.231.745	399.224.734	405.694.318

Grup tüm ödemelerini sözleşme vadeleri uyarınca yapmaktadır.

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un 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.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.237.498	1.816.166	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	18.125.354	10.061.733	75.565	4.042
3. Diğer	160.821.805	90.217.550	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	182.184.657	102.095.449	75.565	4.042
5. Ticari Borçlar	37.235.628	20.888.381	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	178.492.218	100.130.269	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	215.727.846	121.018.650	-	-
8. Ticari Borçlar	3.391.397	1.902.500	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	201.987.135	113.310.409	-	-
10. Alınan Avanslar	59.535.776	33.398.281	-	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	264.914.308	148.611.190	-	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	480.642.154	269.629.840	-	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	18.688.309	9.861.304	25.081	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	24.720.892	12.932.741	119.064	435
3. Diğer	29.089.060	15.400.000	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	72.498.261	38.194.045	144.145	435
5. Finansal Yükümlülükler	88.091.061	46.636.170	-	-
6. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	88.091.061	46.636.170	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı				
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden				
7. Ticari Borçlar	-	-	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	157.199.952	83.223.014	-	-
9. Alınan Avanslar	29.676.022	15.626.163	65.375	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	186.875.974	98.849.177	65.375	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	274.967.035	145.485.347	65.375	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(202.468.774)	(107.291.302)	78.770	435
13. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(202.468.774)	(107.291.302)	78.770	435

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EUR kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.864.681)	29.864.681
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(29.864.681)	29.864.681
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	17.771	(17.771)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	17.771	(17.771)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.160	(1.160)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.160	(1.160)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(29.845.750)	29.845.750

	31 Aralık 2011	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.266.254)	20.266.254
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(20.266.254)	20.266.254
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	19.250	(19.250)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	19.250	(19.250)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	127	(127)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	127	(127)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(20.246.877)	20.246.877

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: 62.484 TL azalış veya 63.078 TL artış).

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	17.687.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	Krediler ve alacaklar		Alım-Satım	İtfa edilmiş		Gerçeğe uygun	
	(nakit ve nakit	Satılmaya hazır	amacıyla elde	değerinden gösterilen	Defter değeri	değeri	Not
31 Aralık 2012	benzerleri dahil)	finansal varlıklar	tutulan finansal varlıklar	finansal yükümlülükler			
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	-	-	-	51.071.329	51.071.329	3
Ticari alacaklar	389.153.741	-	-	-	389.153.741	389.153.741	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	480.628	-	-	-	480.628	480.628	6-7-26
Diğer alacaklar	19.994.420	-	-	-	19.994.420	19.994.420	7
Finansal yatırımlar	-	60.212.666	-	-	60.212.666	60.212.666	4
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	409.971.861	409.971.861	409.971.861	5
Ticari borçlar	-	-	-	125.726.344	125.726.344	125.726.344	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	8.102.678	8.102.678	8.102.678	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	-	21.939.773	21.939.773	21.939.773	7
	Krediler ve alacaklar		Alım-Satım	İtfa edilmiş		Gerçeğe uygun	
	(nakit ve nakit	Satılmaya hazır	amacıyla elde	değerinden gösterilen	Defter değeri	değeri	Not
31 Aralık 2011	benzerleri dahil)	finansal varlıklar	tutulan finansal varlıklar	finansal yükümlülükler			
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	27.861.145	-	-	-	27.861.145	27.861.145	3
Ticari alacaklar	115.635.154	-	-	-	115.635.154	115.635.154	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	35.184.178	-	-	-	35.184.178	35.184.178	6-7-26
Diğer alacaklar	27.979.748	-	-	-	27.979.748	27.979.748	7
Finansal yatırımlar	-	78.526.244	17.687.850	-	96.214.094	96.214.094	4
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	282.318.600	282.318.600	282.318.600	5
Ticari borçlar	-	-	-	66.863.198	66.863.198	66.863.198	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	429.659	429.659	429.659	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	-	16.180.988	16.180.988	16.180.988	7

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar				
Hisse senetleri	60.212.666	60.212.666	-	-
Toplam	60.212.666	60.212.666	-	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2011	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	17.687.850	17.687.850	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar				
Hisse senetleri	81.717.189	81.717.189	-	-
Toplam	99.405.039	99.405.039	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar

	31 Aralık 2012 SAF GYO A.Ş.	31 Aralık 2011 SAF GYO A.Ş.
Açılış bakiyesi	81.717.189	78.526.244
(Kayıp) / kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	(21.504.523)	3.190.945
Kapanış bakiyesi	60.212.666	81.717.189

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul İli Ataşehir ilçesi Atatürk Mah. Dereboyu Cd. 2-4 pafta 3379-2, 3380-1 3384-2, 3385-3, 3385-2, 3384-4, 3382-2, 3385-1, 3385-5 nolu parsellerde kayıtlı, toplam 44.530 m2 yüzölçüme sahip "Ataşehir Gayrimenkulleri Ticari ve İktisadi Bütünlüğü" olarak adlandırılan ve 05.02.2013 tarihinde Grup ile Maslak Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.'nin 80.000.000 ABD Doları ile en yüksek teklifi verdiği gayrimenkullere ilişkin ihalede, açık pazarlıkla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ile 90.000.000 ABD Doları nihai bedel ile anlaşılmış ve ihale TMSF Kurulu tarafından onaylanmıştır. TMSF ihale bedelinin kararın tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içerisinde ödenmesini talep etmiştir. Grup ve Maslak Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. ihale konusu taşınmazların mülkiyetini %50 ve %50 olarak edinecektir.

Grup'un sermayesinin %99,99'una sahip olduğu ve gayrimenkul projeleri geliştirme sektöründe birlikte faaliyet gösterdiği bağlı ortaklığı Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Eviya") ile 31.12.2012 tarihli bilançosunda görülen tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde devralma yoluyla birleşme işlemlerinin başlatılmasına; Birleşmenin Kurumlar Vergisi Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı doğrultusunda gerçekleştirilmesi, Birleşme Sözleşmesi'nin akdedilmesi, SPK ve diğer ilgili kurumlar nezdinde yapılacak tüm işlemlerin yürütülmesi için Şirket Yönetimine yetki verilmesine karar verilmiştir.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	41.753.737	43.394.061
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.109.277.646	1.231.311.860
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	123.718.666	145.223.189
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	6.351.104
	Diğer Varlıklar		819.481.483	586.265.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.094.231.532	2.012.545.533
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	409.971.861	282.318.600
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.117.527.898	1.076.155.719
	Diğer Kaynaklar		566.658.773	653.998.214
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.094.231.532	2.012.545.533

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	41.753.737	25.706.211
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	221.692.575	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	53%	61%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	6%	8%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	11%	0%	20%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	37%	26%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	1%	10%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir. Bu kapsamda ilişikteki mali tabloya tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen Eviya ile özkaynak yöntemi ile dahil edilen "Ottoman" maliyet bedelleri ile iştirak olarak gösterilmiştir.