

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI .....</b>	<b>5-6</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR ..</b>	<b>7-29</b>
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-16
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER .....	17-21
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
NOT 5 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	23
NOT 6 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	24
NOT 7 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	25-27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	28-29

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

**30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 30 Eylül 2013	denetimden geçmiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 31 Aralık 2012
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.141.878.784</b>	<b>1.083.342.272</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		61.987.081	51.071.329
Ticari Alacaklar		196.882.800	238.225.609
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		713.260	480.628
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		196.169.540	237.744.981
Diğer Alacaklar		739.186	19.994.420
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		739.186	19.994.420
Stoklar	3	601.870.093	540.556.082
Diğer Dönen Varlıklar		66.274.145	79.513.268
Peşin Ödenmiş Giderler	3	213.915.272	153.940.747
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		210.207	40.817
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.011.749.935</b>	<b>1.010.424.450</b>
Ticari Alacaklar		107.271.891	151.408.760
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		107.271.891	151.408.760
Stoklar	3	642.056.652	600.374.941
Finansal Yatırımlar		50.996.441	60.212.666
Özkaynak Yöntemiyle			
Değerlenen Yatırımlar		17.747.413	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		6.676.660	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	4	21.927.059	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	426.368	688.727
Peşin Ödenmiş Giderler	3	87.087.947	60.439.750
Diğer Duran Varlıklar		77.559.504	89.953.178
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.153.628.719</b>	<b>2.093.766.722</b>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 30 Eylül 2013	denetimden geçmiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 31 Aralık 2012
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>544.685.381</b>	<b>606.847.833</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	174.098.763	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	5.516.700	6.094.603
Ticari Borçlar		57.656.499	130.437.625
- İlişkili Taraflara Borçlar		3.131.852	8.029.678
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		54.524.647	122.407.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		998.873	1.017.525
Ertelenmiş Gelirler	3	286.940.541	264.252.415
Diğer Borçlar		18.825.372	22.012.773
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		18.825.372	22.012.773
Kısa Vadeli Karşılıklar		648.633	571.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		648.633	571.342
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>552.175.171</b>	<b>412.094.042</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	393.928.127	221.415.708
Ticari Borçlar		-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		-	3.391.397
Ertelenmiş Gelirler	3	157.846.203	186.894.904
Uzun Vadeli Karşılıklar		400.841	392.033
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		400.841	392.033
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.056.768.167</b>	<b>1.074.824.847</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye		1.056.768.167	1.074.824.847
Sermaye Rezervleri		600.000.000	600.000.000
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri		212.888.864	212.888.864
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		(5.664.156)	(5.664.156)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		62.419.923	62.419.923
-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları		(8.626.681)	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		(8.626.681)	589.544
Geçmiş Yıllar Karı		26.435.818	20.419.369
Net Dönem Karı		148.154.854	108.385.071
		21.159.545	75.786.232
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.153.628.719</b>	<b>2.093.766.722</b>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL 2013 VE 30 EYLÜL 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	1 Temmuz-	Bağımsız	Yeniden
		dene timden geçme miş 1 Ocak- 30 Eylül 2013	30 Eylül 2013	denetimden geçme miş Ye niden Düzenle nmiş-Not 2.3 1 Ocak- 30 Eylül 2012	Deneyimden geçme miş-Not 2.3 1 Temmuz- 30 Eylül 2012
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
Hasılat		337.182.106	67.728.392	452.017.926	113.429.610
Satışların Maliyeti (-)		(240.064.007)	(60.746.229)	(343.436.375)	(85.456.377)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>97.118.099</b>	<b>6.982.163</b>	<b>108.581.551</b>	<b>27.973.233</b>
Pazarlama Giderleri (-)		(32.512.539)	(7.304.068)	(36.486.583)	(9.198.938)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(32.042.893)	(10.029.386)	(26.137.615)	(7.099.024)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		34.852.016	9.811.275	29.263.812	14.594.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(18.997.337)	(8.193.348)	(10.992.568)	(2.163.104)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>48.417.346</b>	<b>(8.733.364)</b>	<b>64.228.597</b>	<b>24.106.293</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		1.613.466	678.089	309.098	252.181
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET</b>		<b>50.030.812</b>	<b>(8.055.275)</b>	<b>64.537.695</b>	<b>24.358.474</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler		193.341.475	142.686.905	56.375.961	6.368.407
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)		(222.212.742)	(141.502.213)	(54.644.683)	(5.948.085)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>21.159.545</b>	<b>(6.870.583)</b>	<b>66.268.973</b>	<b>24.778.796</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>21.159.545</b>	<b>(6.870.583)</b>	<b>66.268.973</b>	<b>24.778.796</b>
Pay Başına Kazanç	6	0,035	(0,011)	0,112	0,042
<b>DiĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>					
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları		(9.216.225)	-	(22.094.067)	-
<b>DiĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(9.216.225)</b>	<b>-</b>	<b>(22.094.067)</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>11.943.320</b>	<b>(6.870.583)</b>	<b>44.174.906</b>	<b>24.778.796</b>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL 2013 VE 30 EYLÜL 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT  
ÖZET KAPSAMLI ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
					Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Yedekler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye rezervleri	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar			Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2012 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>22.094.067</b>	<b>9.673.982</b>	<b>140.010.918</b>	<b>9.119.540</b>	<b>1.050.543.138</b>
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(140.010.918)	140.010.918	-
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	10.745.387	-	(10.745.387)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(22.094.067)	-	66.268.973	-	44.174.906
<b>30 Eylül 2012 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>-</b>	<b>20.419.369</b>	<b>66.268.973</b>	<b>108.385.071</b>	<b>1.064.718.044</b>
<b>1 Ocak 2013 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>589.544</b>	<b>20.419.369</b>	<b>75.786.232</b>	<b>108.385.071</b>	<b>1.074.824.847</b>
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(75.786.232)	75.786.232	-
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	6.016.449	-	(6.016.449)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(9.216.225)	-	21.159.545	-	11.943.320
<b>30 Eylül 2013 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(8.626.681)</b>	<b>26.435.818</b>	<b>21.159.545</b>	<b>148.154.854</b>	<b>1.056.768.167</b>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2012
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIMI</b>		
Net dönem karı / (zararı)	21.159.545	66.268.973
Net dönem karını / (zararını) işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4.434.428	6.211.718
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(9.943.842)	9.203.822
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili düzeltmeler	34.876.793	(3.733.979)
- Kar payı gelirleri	(842.143)	(147.848)
- Yatırıma ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan	-	(1.100.303)
- Satılmaya hazır finansal varlık değer düşüklüğü zararı	-	1.253.701
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri	(198.000)	(12.669.909)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan	-	(6.295)
- Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	-	(309.098)
- İştiraklerin dönem karlarında Grup'un payı	(1.613.466)	(309.098)
- Kullanılmayan izin karşılığı	648.633	161.814
- Kıdem tazminatı karşılığı	27.497	162.025
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit	48.549.445	65.294.621
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	(232.632)	(7.434.242)
- Ticari alacaklardaki artış	83.650.763	(120.533.594)
- Stoklardaki (artış) / azalış	3 (102.995.722)	150.085.164
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki (artış) / azalış	(29.688.485)	6.425.869
- Ticari borçlardaki (azalış) / artış	(71.274.697)	(83.257.754)
- Finansal yatırımlardaki artış / (azalış)	-	18.788.153
- Alman avanslardaki azalış	(6.360.575)	(75.593.229)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki (azalış)/artış	(4.897.826)	(4.516.464)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	(3.777.395)	8.270.750
İşletme sermayesindeki değişim	(87.027.124)	(42.470.726)
- Vergi Ödemeleri	(210.207)	(62.159)
- Ödenen kıdem tazminatı	(18.689)	(67.404)
- Alman kar payları	842.143	147.848
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit	(86.413.877)	(42.452.441)

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2012
<b>YATIRIM FAALİYETLERDEN</b>		
<b>KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	192.703	105.866
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.756.010)	(16.739.695)
- Alınan Temettüleri	198.000	12.669.909
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit	<u>(1.365.307)</u>	<u>(3.963.920)</u>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERDEN</b>		
<b>NAKİT AKIMI</b>		
- Ödenen Temettüleri	(30.000.000)	(30.000.000)
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	193.212.064	151.692.476
- Kredi Geri Ödemeleri	(64.517.128)	(91.702.342)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan / (elde edilen) nakit	<u>98.694.936</u>	<u>29.990.134</u>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>	10.915.752	(16.426.227)
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞER</b>	51.071.329	27.642.095
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER</b>	<u>61.987.081</u>	<u>11.215.868</u>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

### **30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Sinpaş” veya “Şirket”) ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Şirket sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2012: %49).

Sinpaş, bağlı ortaklığı ve iştiraki ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

Şirket’in bağlı ortaklık ve iştiraki Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### **İştirak**

Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.

#### **Faaliyet Konusu**

İktisap edilen gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek.

#### **Bağlı Ortaklık**

Eviya Gayrimenkul  
Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

#### **Faaliyet Konusu**

Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Grup, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket (ve Türkiye’de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıklar), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar, İş Ortaklıkları ve İştirakler kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- a) Konsolide finansal tablolar, aşağıda (b)’den (c)’ye kadar olan paragraflarda yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Sinpaş ile bağlı ortaklıklarının hesaplarını içermektedir. Konsolidasyon kapsamı içinde yer alan şirketlerin finansal tabloları, konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıkların faaliyet sonuçları, satın alma veya elden çıkarma işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları (devamı)

- b) Bağlı ortaklık, Sinpaş’ın doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Sinpaş’ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirket ifade eder.

Aşağıda yer alan tabloda 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıklar ve bağlı ortaklıklardaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<b><u>Bağlı ortaklık</u></b>	<b><u>30 Eylül 2013</u></b>	<b><u>31 Aralık 2012</u></b>
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (Eviya) (*)	99,99	99,99

(\*) Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup’a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınır ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılır. Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Şirket’in bağlı ortaklıkları üzerinde sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaklardan mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmiştir. Şirket’in ve bağlı ortaklıklarının, bağlı ortaklıklarda sahip olduğu hisselerle ait temettüler, sırasıyla, ilgili dönem gelirinden ve özkaynaklardan çıkarılmıştır.

Grup’un, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştirakleri üzerindeki oy hakları, genellikle %20 ile %50 aralığında olmaktadır. İştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

Aşağıda yer alan tabloda 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle iştirakler ve iştiraklerdeki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<b><u>İştirakler</u></b>	<b><u>30 Eylül 2013</u></b>	<b><u>31 Aralık 2012</u></b>
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş.ve Tic.A.Ş	%26	%24,9

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

#### **2.1.2 Konsolidasyon esasları (devamı)**

##### **Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Şirket’in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

#### **2.1.3 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 ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### **2.2 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Konsolide finansal tablolar, Şirket’in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak ve bağlı ortaklıkları önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### **2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’ un cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Bu kapsamda 30 Eylül 2012 tarihli konsolide finansal durum tablosunda “Pazarlama Giderleri” içerisinde gösterilen 5.764.248 TL tutarındaki giderler, 30 Eylül 2013 tarihli konsolide gelir tablosu ile karşılaştırılmalı olarak sunulan finansal bilgilerde, “Genel Yönetim Giderleri” içerisinde gösterilmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem konsolide finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır.

Nakit akım tablosunun UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının öngördüğü gösterimlerle uyumlaştırılması amacıyla 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla nakit akım tablosunda sınıflandırmalar yapılmıştır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarı ile yeniden düzenlenen; 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Eylül 2012 dönemi kar veya zarar tablosu önceden raporlanan finansal tablolara mutabakatı aşağıdaki gibidir:

<b>Varlıklar</b>	<b>Daha Önce Raporlanan 31.12.2012</b>	<b>SPK Format Değişimi Etkisi</b>	<b>Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012</b>
<b>Dönen varlıklar:</b>	<b>1.083.342.272</b>	<b>-</b>	<b>1.083.342.272</b>
Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	-	51.071.329
Ticari alacaklar	238.225.609	-	238.225.609
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	480.628	-	480.628
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	237.744.981	-	237.744.981
Diğer alacaklar	19.994.420	-	19.994.420
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.994.420	-	19.994.420
Stoklar	540.556.082	-	540.556.082
Peşin Ödenmiş Giderler	-	153.940.747	153.940.747
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	40.817	40.817
Diğer dönen varlıklar	233.494.832	(153.981.564)	79.513.268
<b>Duran varlıklar</b>	<b>1.010.424.450</b>	<b>-</b>	<b>1.010.424.450</b>
Ticari alacaklar	151.408.760	-	151.408.760
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	151.408.760	-	151.408.760
Stoklar	600.374.941	-	600.374.941
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16.133.947	-	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.676.660	-	6.676.660
Maddi duran varlıklar	24.535.821	-	24.535.821
Maddi olmayan duran varlıklar	688.727	-	688.727
Finansal varlıklar	60.212.666	-	60.212.666
Peşin Ödenmiş Giderler	-	60.439.750	60.439.750
Diğer Duran Varlıklar	150.392.928	(60.439.750)	89.953.178
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.093.766.722</b>	<b>-</b>	<b>2.093.766.722</b>

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi  
(devamı)**

	<b>Daha Önce Raporlanan 31.12.2012</b>	<b>SPK Format Değişimi Etkisi</b>	<b>Ye niden düzenlenmiş 31.12.2012</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>606.847.833</b>	<b>-</b>	<b>606.847.833</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	182.461.550	-	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.094.603	-	6.094.603
Ticari borçlar	130.437.625	-	130.437.625
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8.029.678	-	8.029.678
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	122.407.947	-	122.407.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	1.017.525	1.017.525
Diğer borçlar	286.265.188	(264.252.415)	22.012.773
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	286.265.188	(264.252.415)	22.012.773
Ertelenmiş Gelirler	-	264.252.415	264.252.415
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.588.867	(1.017.525)	571.342
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.588.867	(1.017.525)	571.342
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>412.094.042</b>	<b>186.894.904</b>	<b>412.094.042</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	221.415.708	-	221.415.708
Ticari borçlar	3.391.397	-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	3.391.397	-	3.391.397
Diğer borçlar	186.894.904	(186.894.904)	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	392.033	-	392.033
Ertelenmiş gelirler	-	186.894.904	186.894.904
<b>Özkaynaklar</b>	<b>1.074.824.847</b>	<b>-</b>	<b>1.074.824.847</b>
Ödenmiş sermaye	600.000.000	-	600.000.000
Sermaye Rezervleri	212.888.864	-	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	(5.664.156)	-	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	62.419.923	-	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	-	-	-
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	589.544	-	589.544
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20.419.369	-	20.419.369
Geçmiş yıllar karları	108.385.071	-	108.385.071
Net dönem karı	75.786.232	-	75.786.232
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.093.766.722</b>	<b>186.894.904</b>	<b>2.093.766.722</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 30.09.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 30.09.2012
Hasılat	452.017.926	-	452.017.926
Satışların maliyeti (-)	(343.436.375)	-	(343.436.375)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>108.581.551</b>	<b>-</b>	<b>108.581.551</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(42.250.831)	5.764.248	(36.486.583)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(20.373.367)	(5.764.248)	(26.137.615)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15.884.643	13.379.169	29.263.812
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(10.992.568)	(10.992.568)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>61.841.996</b>	<b>2.386.601</b>	<b>64.228.597</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	309.098	-	309.098
<b>Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı /Zararı</b>	<b>62.151.094</b>	<b>2.386.601</b>	<b>64.537.695</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	60.548.962	(4.173.001)	56.375.961
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(56.431.083)	1.786.400	(54.644.683)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Zararı/Kararı</b>	<b>66.268.973</b>	<b>-</b>	<b>66.268.973</b>
<b>Dönem Karı</b>	<b>66.268.973</b>	<b>-</b>	<b>66.268.973</b>

#### 2.4 TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (UFRS) Değişiklikler

Grup cari yılda Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’ nun Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup’ un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2013 tarihinde 31 Mart 2013 dönemine ait ara dönem için geçerli olan ve Grup ‘un finansal tabloları üzerinde önemli etkisi olan aşağıda etkisi belirtilenler dışında değişiklik ve yorum yoktur.

#### a. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- UMS/TMS 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.
- UMS/TMS 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. Standart, geçmiş hizmet maliyetlerinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi hükmünü içermektedir. Yeni bir kavram olan yeniden ölçümü, gelir tablosu yerine diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10 (değişiklik), “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.
- UFRS/TFRS 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.
- UFRS/TFRS 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.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (UFRS) Değişiklikler (Devamı)

- UFRS/IFRS 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/IFRS 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/IFRS 12’nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS/IFRS 13, “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS/IFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS/TMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS/TMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS/IFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS/TMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS/IFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS/IFRS 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/IFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UFRS/IFRS 1 (değişiklik), “UFRS/IFRS’nin İlk Defa Uygulanması – devlet kredileri”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS/IFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları devlet kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/IFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS/IFRS 1, UMS/TMS 1, UMS/TMS 16, UMS/TMS 32 ve UMS/TMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK/TFRYK 20, “Açık İşletme Madeninin Üretim Aşamasındaki Dekupaj Maliyetleri” 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili muhasebeleştirmeyi içermektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### b. 30 Eylül 2013 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- UMS/TMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS/TMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS/TFRS 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/TMS 39’da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UMS 36 (değişiklik), “Varlıklarda değer düşüklüğü”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın eğer gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetinin farkı baz alınarak hesaplanmış ise, geri kazanılabilir tutarı ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- UMS 39 (değişiklik), “Finansal Araçlar: muhasebeleştirilmesi ve ölçümü”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler türevlerin tecdit ve finansal risklerden korunma muhasebesi ile ilgili olup, belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmelikler sebebiyle türevlerin tecdit edilmesi durumunda finansal risklerden korunma muhasebesine devam edilmesine izin vermektedir.
- UFRS 10 (değişiklik), “Konsolide Finansal Tablolar”, UFRS 12 ve UMS 27 “İştiraklerdeki Yatırımlar”, 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.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup’ un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER**

**a) Net Karı Etkileyen Hususlar**

- 1) Grup’un dönem içinde tamamlanan ve teslim edilen projelerinde önceki yılın aynı dönemine göre azalış olmuştur. Buna bağlı olarak önceki döneme göre satış gelirleri 114.835.820 TL azalmıştır.
- 2) Grup’un bağlı ortaklıklarından Eviya, inşaatı halen devam etmekte olan Egeboyu projesinin inşaatı ve satış faaliyetleri devam etmektedir. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Eviya’nın bilançosunda, yapmış olduğu konut satış sözleşmelerine istinaden alınan avansların ve inşaatı devam etmekte olan konutlara ilişkin stokların, konutların teslim başlangıç tarihi olarak öngörülen 30 Eylül 2014 tarihinden itibaren kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi ve bu tarih itibarıyla de şirketin kar etmesi beklenmektedir.
- 3) Grup’un dönem içinde esas faaliyetler dışı net finansal gider ve gelirlerinde önceki yılın aynı dönemine göre 30.602.545.TL gider artışı olmuştur. Bu artışın 20.877.210 TL’si kur farkı giderlerinden, 17.874.241 TL’si de kısa vadeli borçlanma giderlerinden kaynaklanmaktadır.

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

**i. Stoklar**

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b><u>Kısa Vadeli Stoklar</u></b>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	125.054.752	48.051.584
Tamamlanan konutlar	475.904.192	491.339.260
Ticari mallar	911.149	1.165.238
	<b><u>601.870.093</u></b>	<b><u>540.556.082</u></b>

**Uzun Vadeli Stoklar**

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Arsalar (*)	430.979.613	430.481.882
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	211.077.039	169.893.059
	<b><u>642.056.652</u></b>	<b><u>600.374.941</u></b>

(\*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar bulunmaktadır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 22.824.926 TL’dir (2012: 19.492.897 TL).

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (devamı)**

**i. Peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b><u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u></b>		
Verilen avanslar (*)	213.663.632	153.905.914
Gelecek aylara ait giderler	251.640	34.833
	<b><u>213.915.272</u></b>	<b><u>153.940.747</u></b>
	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b><u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u></b>		
Verilen avanslar (*)	87.087.947	60.439.750
	<b><u>87.087.947</u></b>	<b><u>60.439.750</u></b>

(\*) Verilen avansların 236.891.013 TL’lik (31 Aralık 2012: 198.144.654 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 16.643.988 TL’lik (31 Aralık 2012: 4.408.923 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 47.416.578 TL’si (31 Aralık 2012: 28.575.130 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**ii. Finansal borçlar**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Finansal Borçlar</b>		
Kısa vadeli borçlanmalar	179.615.463	188.556.153
Uzun vadeli borçlanmalar	393.928.127	221.415.708
Toplam borçlanmalar	<b>573.543.590</b>	<b>409.971.861</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
1 yıl içerisinde ödenecek	179.615.463	188.556.153
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	182.970.487	100.711.221
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	162.597.170	81.036.857
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	27.001.369	26.298.147
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	21.359.101	13.369.483
	<b>573.543.590</b>	<b>409.971.861</b>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Para birimi</b>	<b>Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	
		<b>Kısa vadeli</b>	<b>Uzun vadeli</b>
TL	13,50%	10.182.933	73.284.429
ABD Doları	5,61%	169.432.530	320.643.698
		<b>179.615.463</b>	<b>393.928.127</b>

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**iii. Finansal borçlar (Devamı)**

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	10.063.935	19.428.572
ABD Doları	5,61%	178.492.218	201.987.136
		<b>188.556.153</b>	<b>221.415.708</b>

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. Dönem sonu itibariyle 16.6 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. Dönem sonu itibariyle 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. Dönem sonu itibariyle 9.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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. Dönem sonu itibariyle 24.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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. Dönem sonu itibariyle 21.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

14.9 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 1 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Kasım 2016 tarihidir. Dönem sonu itibariyle 14.9 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir. Dönem sonu itibariyle 30 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**iv. Ertelenmiş gelirler**

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b><u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	286.940.541	264.252.415
	<b><u>286.940.541</u></b>	<b><u>264.252.415</u></b>
	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b><u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	157.846.203	186.894.904
	<b><u>157.846.203</u></b>	<b><u>186.894.904</u></b>

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

Grubun 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 333.307.935 TL'dir. (2012: 455.713.919 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 205.100.368 TL'dir (2012: 150.908.260 TL).

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	<b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b>
<b>Maliyet Değeri</b>		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	41.075.648	1.448.214
Alımlar	1.756.010	-
Çıkışlar	(662.147)	-
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>42.169.511</b>	<b>1.448.214</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(16.539.827)	(759.487)
Dönem gideri	(4.172.069)	(262.359)
Çıkışlar	469.444	-
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>(20.242.452)</b>	<b>(1.021.846)</b>
<b>30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>21.927.059</b>	<b>426.368</b>
	<b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b>
<b>Maliyet Değeri</b>		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	25.868.079	1.184.943
Alımlar	16.528.648	211.047
Çıkışlar	(391.852)	-
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>42.004.875</b>	<b>1.395.990</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(12.041.142)	(408.572)
Dönem gideri	(5.964.156)	(247.562)
Çıkışlar	285.986	-
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>(17.719.312)</b>	<b>(656.134)</b>
<b>30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>24.285.563</b>	<b>739.856</b>

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 5 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ  
DEĞİŞİKLİKLER**

Grup’un 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup’un 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

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. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu tutarı 88.864.873 TL'dir (31 Aralık 2012: 47.760.973 TL).

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 6 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak - 30 Eylül 2013 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>
<b>Pay başına kar</b>				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000	594.335.844	594.335.844
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	21.159.545	(6.870.583)	66.268.973	24.778.796
<b>Pay başına kar (TL)</b>	<b>0,035</b>	<b>(0,011)</b>	<b>0,112</b>	<b>0,042</b>

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket’in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

**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:

	<b>30 Eylül 2013</b>			
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacak	3.275.113	1.610.025	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.584.842	513.598	193.126	2.845
3. Diğer	193.821.372	95.281.375	-	-
<b>4. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>198.681.327</b>	<b>97.404.998</b>	<b>193.126</b>	<b>2.845</b>
5. Finansal Yükümlülükler	169.432.530	83.291.972	-	-
6. Ticari Borçlar	17.702.626	8.702.500	-	-
<b>7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>187.135.156</b>	<b>91.994.472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
8. Finansal Yükümlülükler	320.643.698	157.626.437	-	-
<b>9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>320.643.698</b>	<b>157.626.437</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>507.778.854</b>	<b>249.620.909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
11. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(309.097.527)	(152.215.911)	193.126	2.845
12. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(309.097.527)	(152.215.911)	193.126	2.845

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

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. Finansal Yükümlülükler	178.492.218	100.130.269	-	-
6. Ticari Borçlar	37.235.628	20.888.381	-	-
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 pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro 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 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

**Kur Riskine Duyarlılık (Devamı)**

	<b>30 Eylül 2013</b>	
	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(30.909.753)	30.909.753
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(30.909.753)	30.909.753
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	53.079	(53.079)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	53.079	(53.079)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	929	(929)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	929	(929)
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(30.855.745)</b>	<b>30.855.745</b>
<b>31 Aralık 2012</b>		
<b>Kar / Zarar</b>		
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
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)
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(29.845.750)</b>	<b>29.845.750</b>

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	43.327.125	41.753.737
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.167.307.973	1.109.277.646
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	114.502.441	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		819.300.168	819.481.483
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>2.144.437.707</b>	<b>2.094.231.532</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	573.543.590	409.971.861
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	1.126.284.467	1.117.527.898
	Diğer Kaynaklar		444.536.650	566.658.773
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>2.144.437.707</b>	<b>2.094.231.532</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)</b>
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)	43.327.125	41.753.737
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)	277.720.331	221.692.575
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci 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) Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

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

**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Yeniden düzenlenmiş 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)	54%	53%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	5%	6%	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)	13%	11%	20%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	51%	37%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	2%	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 ara dönem özet 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.