

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

**1 OCAK – 31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

**1 OCAK – 31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	7-26
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	12-17
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	18
NOT 5 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19
NOT 6 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 7 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	21-23
NOT 8 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	24
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25-26

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

**31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2.013	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
Dönen Varlıklar		1.014.432.801	1.083.342.272
Nakit ve Nakit Benzerleri		37.203.856	51.071.329
Ticari Alacaklar		191.587.747	238.225.609
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		279.291	480.628
-Ticari Alacaklar		191.308.456	237.744.981
Diğer Alacaklar		10.589.000	19.994.420
Stoklar	3	523.499.010	540.556.082
Diğer Dönen Varlıklar	3	251.553.188	233.494.832
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		1.053.456.909	1.010.424.450
Ticari Alacaklar		139.944.207	151.408.760
Stoklar	3	633.184.872	600.374.941
Finansal Yatırımlar		61.441.496	60.212.666
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		16.524.691	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		6.676.660	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	4	23.216.567	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	611.684	688.727
Diğer Duran Varlıklar	3	171.856.732	150.392.928
TOPLAM VARLIKLAR		2.067.889.710	2.093.766.722

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

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

**31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2.013	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler		514.534.489	606.847.833
Finansal Borçlar	3	155.862.159	188.556.153
Ticari Borçlar		83.528.147	130.437.625
- İlişkili Taraflara Borçlar		2.947.236	8.029.678
- Diğer Ticari Borçlar		80.580.911	122.407.947
Alınan Avanslar	3	253.039.710	264.252.415
Diğer Borçlar		20.433.996	22.012.773
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.670.477	1.588.867
Uzun Vadeli Yükümlülükler		480.823.900	412.094.042
Finansal Borçlar	3	301.507.050	221.415.708
Ticari Borçlar		-	3.391.397
Alınan Avanslar	3	178.964.617	186.894.904
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		352.233	392.033
ÖZKAYNAKLAR		1.072.531.321	1.074.824.847
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.072.531.321	1.074.824.847
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)
Hisse Senetleri İhraç Primleri		62.419.923	62.419.923
Değer Artış Fonları		1.818.374	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		20.419.369	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karı		184.171.303	108.385.071
Net Dönem Karı		(3.522.356)	75.786.232
TOPLAM KAYNAKLAR		2.067.889.710	2.093.766.722

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

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

**31 MART 2013 VE 31 MART 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri		74.719.020	126.236.534
Satışların Maliyeti (-)		(61.355.337)	(93.638.544)
BRÜT KAR		13.363.683	32.597.990
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(8.268.305)	(16.826.990)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(10.445.039)	(6.443.141)
Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)		1.351.491	2.208.568
FAALİYET KARI		(3.998.170)	11.536.427
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		390.744	(54.758)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler		16.878.490	26.956.468
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)		(16.793.420)	(16.245.976)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		(3.522.356)	22.192.161
DÖNEM KARI		(3.522.356)	22.192.161
Diğer Kapsamlı Gelirler:			
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımların Değer Azalışı		1.228.830	2.457.660
Diğer Kapsamlı Gelir		1.228.830	2.457.660
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDE		(2.293.526)	24.649.821
Hisse Başına Kazanç	6	(0,006)	0,037

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

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

**31 MART 2013 VE 31 MART 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT
ÖZET KAPSAMLI ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye rezervleri	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	22.094.067	9.673.982	140.010.918	9.119.540	1.050.543.138
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(140.010.918)	140.010.918	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.457.660	-	22.192.161	-	24.649.821
31 Mart 2012 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	24.551.727	9.673.982	22.192.161	149.130.458	1.075.192.959
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	589.544	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(75.786.232)	75.786.232	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.228.830	-	(3.522.356)	-	(2.293.526)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	1.818.374	20.419.369	(3.522.356)	184.171.303	1.072.531.321

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

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

**31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ 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- 31 Mart 2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2012
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI			
Net dönem karı / (zararı)		(3.522.356)	22.192.161
Net dönem karını / (zararını) işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi duran varlıkların amortismanı	4	1.353.495	1.592.509
- Maddi olmayan duran varlıkların itfa payı	4	77.043	80.414
- Ticari alacaklar / borçlar reeskontu		(1.784.967)	(3.322.772)
- Kar payı gelirleri		-	(64.610)
- Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi		-	(971.352)
- İştiraklerin dönem zararlarında Grup'un payı		(390.744)	54.758
- Kullanılmayan izin karşılığı		690.438	109.627
- Kıdem tazminatı karşılığı		(24.415)	168.793
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit			
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış / (artış)		201.337	(3.280.741)
- Ticari alacaklardaki artış		57.901.078	(22.747.058)
- Stoklardaki (artış) / azalış	3	(15.752.859)	75.602.846
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki (artış) / azalış		(30.024.583)	(46.175.787)
- Ticari borçlardaki (azalış) / artış		(43.433.466)	(55.042.315)
- Finansal yatırımlardaki artış / (azalış)		-	1.344.172
- Alınan avanslardaki azalış		(19.142.992)	(17.355.370)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki (azalış)/artış		(5.082.442)	(5.978.518)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış		(2.187.605)	4.047.740
İşletme sermayesindeki değişim		(61.123.038)	(49.745.503)
- Ödenen vergiler		(92.157)	(248.836)
- Ödenen kıdem tazminatı		(15.385)	(26.731)
- Alınan kar payları		-	64.610
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(61.230.580)	(49.956.460)

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

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

**31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2013	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2012
	Dipnot Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi duran varlık alımları	4	(326.467)	(9.105.508)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		292.226	-
- Maddi olmayan duran varlık alımları	4	-	(23.096)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		<u>(34.241)</u>	<u>(9.128.604)</u>
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Alınan krediler		69.000.029	59.734.947
- Kredi geri ödemeleri		(21.602.681)	(8.924.694)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan / (elde edilen) nakit		<u>47.397.348</u>	<u>50.810.253</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(13.867.473)	(8.274.811)
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞER		51.071.329	27.642.095
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		<u>37.203.856</u>	<u>19.367.284</u>

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 geliştirmektir. Şirket sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

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. 31 Mart 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

ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

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.

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

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 31 Mart 2013 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Bu Tebliği’e istinaden UMS/UFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2012 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları tek başına yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.

Grup özet konsolide finansal tablolarında 31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

- 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.
- 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 şirketi ifade eder.

Aşağıda yer alan tabloda 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve bağlı ortaklıklardaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<u>Bağlı ortaklık</u>	<u>31 Mart 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

- c) 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 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle iştirakler ve iştiraklerdeki ortaklık oranları gösterilmektedir:

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

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. Muhasebe politikaları ve tahminlerdeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.2.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

2.2.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi (Devamı)

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Mart 2013 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Mart 2012 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Grup cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın 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 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Söz konusu değişikliğin etkisi önemsiz olduğundan, şirket tarafından geriye yönelik uygulama yapılmamıştır.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 11, “Ortak Düzenlemeler”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıkları”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili olup 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum” ve IFRS 7 (değişiklik) “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, finansal varlık ve yükümlülüklerin netleşmesine ilişkin olup, sırasıyla 1 Ocak 2013 ve 1 Ocak 2014 tarihlerinde veya bu tarihlerden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirket’e söz konusu değişikliğin önemli bir etkisi yoktur.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması” kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin olan değişiklik, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren uygulamaya geçmiştir.

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 51.517.514 TL azalmıştır.
- 2) Grup’un bağlı ortaklıklarından Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., inşaatı halen devam etmekte olan Egeboyu projesinin inşaatı ve satış faaliyetleri devam etmektedir. 31 Mart 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 2013 yılı ilk üç aylık döneminde 6.314.240 TL kısa vadeli borçlanma gideri gerçekleşmiştir.

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)**

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

i. Stoklar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	53.295.277	48.051.584
Tamamlanan konutlar	469.151.511	491.339.260
Ticari mallar	1.052.222	1.165.238
	<u>523.499.010</u>	<u>540.556.082</u>
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Arsalar (*)	447.994.431	430.481.882
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	185.190.441	169.893.059
	<u>633.184.872</u>	<u>600.374.941</u>

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 27.354.020 TL'dir (2012: 19.492.897 TL).

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart	31 Aralık
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verilen avanslar (*)	186.933.018	170.688.957
Devreden KDV	64.102.422	62.176.465
Peşin ödenen vergi ve fonlar	92.157	75.368
Gelecek aylara ait giderler	59.329	34.833
Diğer çeşitli dönen varlıklar	366.262	519.209
	<u>251.553.188</u>	<u>233.494.832</u>
	31 Mart	31 Aralık
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	92.739.536	89.953.178
Verilen avanslar (*)	79.117.196	60.439.750
	<u>171.856.732</u>	<u>150.392.928</u>

(*) Verilen avansların 212.003.158 TL'lik (31 Aralık 2012: 198.144.654 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 13.045.033 TL'lik (31 Aralık 2012: 4.408.923 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 41.002.023 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**

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Finansal Borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	155.862.159	188.556.153
Uzun vadeli banka kredileri	301.507.050	221.415.708
Toplam finansal borçlar	457.369.209	409.971.861

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	155.862.159	188.556.153
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	155.890.894	100.711.221
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	92.861.069	81.036.857
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	33.763.740	26.298.147
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	18.991.347	13.369.483
	457.369.209	409.971.861

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Mart 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	9.282.930	19.658.650
ABD Doları	5,61%	146.579.229	281.848.400
		155.862.159	301.507.050

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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
		188.556.153	221.415.708

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 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. Dönem sonu itibariyle 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. 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.

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.

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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. Alınan avanslar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	253.039.710	264.252.415
	253.039.710	264.252.415
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli alınan avanslar</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	178.964.617	186.894.904
	178.964.617	186.894.904

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

Grubun 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 435.305.246 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 144.149.991 TL'dir. (2012: 150.908.260 TL.)

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	41.075.648	1.448.214
Alımlar	326.467	-
Çıkışlar	(408.047)	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	40.994.068	1.448.214
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(16.539.827)	(759.487)
Dönem gideri	(1.353.495)	(77.043)
Çıkışlar	115.821	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(17.777.501)	(836.530)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	23.216.567	611.684
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	25.868.079	1.184.943
Alımlar	9.105.508	23.096
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	34.973.587	1.208.039
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(12.041.142)	(408.572)
Dönem gideri	(1.592.509)	(80.414)
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(13.633.651)	(488.986)
31 Mart 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	21.339.936	719.053

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla sona eren üç 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 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup’un 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla sona eren üç 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. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu tutarı 97.548.463 TL'dir (31 Aralık 2012: 47.760.973 TL).

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - HİSSE 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 - 31 Mart 2013 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Hisse başına kar		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	594.335.844
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(3.522.356)	22.192.161
Hisse başına kar (TL)	(0,006)	0,037

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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:

	31 Mart 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.428.460	1.895.538	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	17.579.700	9.578.755	105.495	3.635
3. Diğer	180.930.901	100.033.671	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	201.939.061	111.507.964	105.495	3.635
5. Finansal Yükümlülükler	146.579.229	81.041.206	-	-
6. Ticari Borçlar	34.188.952	18.902.500	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	180.768.181	99.943.706	-	-
8. Ticari Borçlar	-	-	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	281.848.400	155.829.270	-	-
10. Alınan Avanslar	62.995.633	34.829.232	-	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	344.844.033	190.658.502	-	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	525.612.214	290.602.208	-	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(323.673.153)	(179.094.244)	105.495	3.635
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(323.673.153)	(179.094.244)	105.495	3.635

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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. Alman 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 31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artış ifade eder.

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket'in, sermayesinin %99,99'una sahip olduğu ve gayrimenkul projeleri geliştirme sektöründe birlikte faaliyet gösterdiği bağlı ortaklığı Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 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.

Grup'un SPK muhasebe standartlarına göre hazırlanmış konsolide finansal tablolarındaki 2012 mali yılı net dönem karı olan 75.786.232 TL'den kanuni mükellefiyetler düşüldükten sonra 30.000.000 TL'nin ortaklara 29 Mayıs 2013 tarihinden itibaren dağıtılmasına ve kalan karın fevkalade yedek akçe olarak Grup bünyesinde bırakılması için Genel Kurul'a teklifte bulunulmasına karar verilmiştir.

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

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

	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)	28.388.113	41.753.737
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.113.218.757	1.109.277.646
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	124.947.496	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		847.928.382	819.481.483
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.114.482.748	2.094.231.532
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	457.369.209	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	1.140.624.647	1.117.527.898
	Diğer Kaynaklar		516.415.892	566.658.773
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.114.482.748	2.094.231.532

	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)	28.388.113	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)	226.229.705	-
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**

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 %	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%	53%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	6%	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)	11%	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	40%	37%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1%	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.