

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2012 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.....	8-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-19
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20
NOT 5 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	21
NOT 6 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22
NOT 7 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	23
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ...	24-26
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR.....	27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	28-29

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

**30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Referansları</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
		<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>950.095.545</b>	<b>937.755.365</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		14.949.847	27.642.095
Finansal Yatırımlar		-	17.687.850
Ticari Alacaklar		229.385.145	153.170.794
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.626.151	10.952.625
-Ticari Alacaklar		222.758.994	142.218.169
Diğer Alacaklar		13.511.224	11.191.522
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4.353.734	6.351.104
-Diğer Alacaklar		9.157.490	4.840.418
Stoklar	3	508.733.885	557.722.725
Diğer Dönen Varlıklar	3	183.515.444	170.340.379
-İlişkili Taraflardan			
Diğer Dönen Varlıklar		27.668.250	13.910.164
-Diğer Dönen Varlıklar		155.847.194	156.430.215
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>971.943.170</b>	<b>1.055.761.045</b>
Ticari Alacaklar		168.851.036	128.858.267
Stoklar	3	590.653.466	691.749.790
Finansal Yatırımlar		58.369.421	81.717.189
Özkaynak Yöntemiyle			
Değerlenen Yatırımlar		16.059.966	15.750.868
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		6.520.000	6.520.000
Maddi Duran Varlıklar	4	24.285.563	13.826.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	739.856	776.371
Diğer Duran Varlıklar	3	106.463.862	116.561.623
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.922.038.715</b>	<b>1.993.516.410</b>

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

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

**30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2012</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>596.599.482</b>	<b>558.760.770</b>
Finansal Borçlar	3	188.925.754	95.975.790
Ticari Borçlar		32.716.835	111.249.571
- İlişkili Taraflara Borçlar	6	9.497.527	14.013.991
- Diğer Ticari Borçlar		23.219.308	97.235.580
Alınan Avanslar	3	342.600.928	327.605.713
Diğer Borçlar		31.038.558	22.918.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.317.407	1.010.737
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>260.721.189</b>	<b>384.212.502</b>
Finansal Borçlar	3	153.382.980	186.342.810
Ticari Borçlar		-	37.660
Alınan Avanslar	3	107.059.168	197.647.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		279.041	184.420
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.064.718.044</b>	<b>1.050.543.138</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.064.718.044</b>	<b>1.050.543.138</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)
Hisse Senetleri İhraç Primleri		62.419.923	62.419.923
Değer Artış Fonları		-	22.094.067
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		20.419.369	9.673.982
Geçmiş Yıllar Karı		108.385.071	9.119.540
Net Dönem Karı		66.268.973	140.010.918
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.922.038.715</b>	<b>1.993.516.410</b>

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

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

**30 EYLÜL 2012 VE 30 HAZİRAN 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Dipnot Referansları				
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>				
Satış Gelirleri	452.017.926	113.429.610	551.213.188	155.998.618
Satışların Maliyeti (-)	(343.436.375)	(85.456.377)	(373.020.951)	(113.050.770)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>108.581.551</b>	<b>27.973.233</b>	<b>178.192.237</b>	<b>42.947.848</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(42.250.831)	(9.198.938)	(34.069.859)	(9.478.779)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(20.373.367)	(7.099.024)	(12.252.226)	(4.546.562)
Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)	15.884.643	12.431.022	5.767.268	1.536.020
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>61.841.996</b>	<b>24.106.293</b>	<b>137.637.420</b>	<b>30.458.527</b>
Özkaynak Yöntemiy le Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	309.098	252.181	-	-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	60.548.962	6.368.407	25.061.248	7.402.708
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(56.431.083)	(5.948.085)	(13.941.312)	(8.279.378)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>66.268.973</b>	<b>24.778.796</b>	<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>66.268.973</b>	<b>24.778.796</b>	<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelirler:</b>				
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımların Değer Azalışı	(22.094.067)	-	-	-
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>	<b>(22.094.067)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>	<b>44.174.906</b>	<b>24.778.796</b>	<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>
Hisse Başına Kazanç	7	0,112	0,301	0,060

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

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

**30 EYLÜL 2012 VE 30 HAZİRAN TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ 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
<b>1 Ocak 2011 itibariyle bakiye</b>	<b>500.000.000</b>	<b>300.388.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>74.919.923</b>	<b>18.903.122</b>	<b>3.935.637</b>	<b>61.014.128</b>	<b>(16.156.243)</b>	<b>937.341.275</b>
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	87.500.000	(87.500.000)	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi ihraç primlerinden sermayeye transferler	12.500.000	-	-	(12.500.000)	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(61.014.128)	61.014.128	-
Ödenen temettüler	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	5.738.345	-	(5.738.345)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	148.757.356	-	148.757.356
<b>30 Eylül 2011 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>18.903.122</b>	<b>9.673.982</b>	<b>148.757.356</b>	<b>9.119.540</b>	<b>1.056.098.631</b>
<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 temettüler	-	-	-	-	-	-	-	(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>

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

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

**30 EYLÜL 2012 VE 2011 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 2012	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2011
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI</b>			
Net dönem karı / (zararı)		66.268.973	148.757.356
Net dönem karını / (zararını) işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi duran varlıkların amortismanı	4	5.964.156	3.294.194
- Maddi olmayan duran varlıkların itfa payı	4	247.562	156.442
- Ticari alacaklar / borçlar reeskontu		9.203.822	1.592.872
- Kar payı gelirleri		(147.848)	(1.573.364)
- Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi		(1.100.303)	(520.289)
- Satılmaya hazır finansal varlık değer düşüklüğü zararı		1.253.701	-
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri	3	(12.669.909)	-
- Duran varlık satış geliri		(6.295)	(38.186)
- İştiraklerin dönem zararlarında Grup'un payı		(309.098)	-
- Kullanılmayan izin karşılığı		161.814	(25.869)
- Kıdem tazminatı karşılığı		162.025	100.486
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit			
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış / (artış)		(7.434.242)	(17.679.493)
- Ticari alacaklardaki artış		(120.533.594)	(121.349.685)
- Stoklardaki (artış) / azalış	3	150.085.164	(54.982.798)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış		-	(7.429.540)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki (artış) / azalış		6.425.869	(13.503.879)
- Ticari borçlardaki (azalış) / artış		(83.257.754)	(2.546.557)
- Finansal yatırımlardaki artış / (azalış)	3	18.788.153	(2.623.258)
- Alınan avanslardaki azalış		(75.593.229)	(81.713.342)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki (azalış)/artış		(4.516.464)	315.249
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış		8.270.750	24.692.093
İşletme sermayesindeki değişim		(38.736.747)	(125.077.568)
- Ödenen vergiler		(62.159)	(225.484)
- Ödenen kıdem tazminatı		(67.404)	(69.281)
- Alınan kar payları		147.848	1.573.364
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(38.718.462)	(123.798.969)

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

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

**30 EYLÜL 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2011
	Referansları		
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>			
- Maddi duran varlık alımları	4	(16.528.648)	(2.088.461)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		105.866	144.783
- Maddi olmayan duran varlık alımları	4	(211.047)	(139.621)
- Maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen nakit		-	3.910
- Temettü gelirleri		12.669.909	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		<u>(3.963.920)</u>	<u>(2.079.389)</u>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
- Temettü ödemeleri		(30.000.000)	(30.000.000)
- Alınan krediler		151.692.476	145.887.715
- Kredi geri ödemeleri		(91.702.342)	(13.585.000)
- Finansal kiralama ödemeleri		-	(97.031)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan / (elde edilen) nakit		<u>29.990.134</u>	<u>102.205.684</u>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<u>(12.692.248)</u>	<u>(23.672.674)</u>
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞER</b>		<u>27.642.095</u>	<u>51.304.477</u>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER</b>		<u>14.949.847</u>	<u>27.631.803</u>

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



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

## 30 EYLÜL 2012 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 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. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2011: %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**

## **30 EYLÜL 2012 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**

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, 30 Eylül 2012 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 2011 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 2011 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

### 30 EYLÜL 2012 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

- 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 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve bağlı ortaklıklardaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<b><u>Bağlı ortaklık</u></b>	<b><u>30 Eylül 2012</u></b>	<b><u>31 Aralık 2011</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.

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

## 30 EYLÜL 2012 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)

- 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 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle iştirakler ve iştiraklerdeki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<u>İştirakler</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</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**

### **30 EYLÜL 2012 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)**

##### **2.2.1 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 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2012 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 30 Eylül 2011 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**

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

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

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

### **30 EYLÜL 2012 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)**

##### **2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

###### ***Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:***

- UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulunduran tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.

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

### **30 EYLÜL 2012 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)**

##### **2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

##### ***Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar (Devamı):***

- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.
- UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Yukarıdaki değişikliklerin Grup finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

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

**30 EYLÜL 2012 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 99.195.262 TL azalmıştır.
- 2) Grup geliştirdiği projeleri, inşaat öncesi ve inşaat devam ederken satmak için satış ve pazarlama giderlerine katlanmakta olup UMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standardına göre oluştukları dönemde giderleştirilmektedir. Söz konusu giderlerin önemli bir kısmı, devam eden projelerin ön satışı ile ilgili olup, cari dönem satış gelirleri ile direkt bağlantılı olarak gerçekleşmemektedir. Cari dönemde pazarlama satış ve dağıtım giderleri önceki döneme göre 8.180.972 TL artmıştır.
- 3) Grup’un bağlı ortaklıklarından Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., inşaatı halen devam etmekte olan Egeboyu projesinin inşaatına ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 30 Eylül 2012 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.
- 4) Grup’un 2012 yılı ilk dokuz aylık döneminde 3.184.781 TL net kur farkı geliri gerçekleşirken 2011 yılı aynı döneminde 6.708.881 TL net kur farkı geliri gerçekleşmiştir.

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

**i. Stoklar**

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

<b><u>Kısa Vadeli Stoklar</u></b>	<b><u>30 Eylül 2012</u></b>	<b><u>31 Aralık 2011</u></b>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	193.931.241	146.154.408
Tamamlanan konutlar	313.426.950	410.609.173
Ticari mallar	1.375.694	959.144
	<b><u>508.733.885</u></b>	<b><u>557.722.725</u></b>



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

**30 EYLÜL 2012 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. Stoklar (Devamı)**

**Uzun Vadeli Stoklar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Arsalar (*)	426.092.168	476.632.988
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	164.561.298	215.116.802
	<b><u>590.653.466</u></b>	<b><u>691.749.790</u></b>

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

30 Eylül 2012 tarihi itibariyle stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 17.654.882 TL'dir (2011: 10.131.400 TL).

30 Eylül 2012 tarihi itibariyle finansman yolu ile elde edilen arsaların tutarı 103.649.647 TL'dir (2011: 107.596.235 TL).

<b><u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u></b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>
Açılış bakiyesi	-	(9.666.901)
Kapanış bakiyesi	<b><u>-</u></b>	<b><u>(9.666.901)</u></b>

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

**30 EYLÜL 2012 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. Diğer dönen ve duran varlıklar**

<b><u>Diğer Dönen Varlıklar</u></b>	<b><u>30 Eylül 2012</u></b>	<b><u>31 Aralık 2011</u></b>
Verilen avanslar (*)	117.566.083	99.190.023
Devreden KDV	34.024.132	53.161.635
İlişkili taraflara verilen avanslar	27.668.250	13.910.164
Peşin ödenen vergi ve fonlar	62.159	232.436
Gelecek aylara ait giderler	40.764	15.767
Diğer çeşitli dönen varlıklar	4.154.056	3.830.354
	<b><u>183.515.444</u></b>	<b><u>170.340.379</u></b>

(\*) Verilen avansların 60.536.284 TL’lik (31 Aralık 2011: 62.303.549 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 28.725.629 TL’lik (31 Aralık 2011: 2.312.291 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 28.304.170 TL’si (31 Aralık 2011: 34.574.183 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

<b><u>Diğer Duran Varlıklar</u></b>	<b><u>30 Eylül 2012</u></b>	<b><u>31 Aralık 2011</u></b>
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	106.463.862	116.561.623

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

**30 EYLÜL 2012 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**

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Finansal Borçlar</b>		
a) Kısa vadeli banka kredileri	188.925.754	95.975.790
b) Kısa vadeli finansal kiralama borçları	-	-
	<b>188.925.754</b>	<b>95.975.790</b>
a) Uzun vadeli banka kredileri	153.382.980	186.342.810
	<b>153.382.980</b>	<b>186.342.810</b>
Toplam finansal borçlar	<b>342.308.734</b>	<b>282.318.600</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
1 yıl içerisinde ödenecek	188.925.754	95.975.790
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	88.138.068	105.524.990
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	59.858.519	80.817.820
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	5.386.393	-
	<b>342.308.734</b>	<b>282.318.600</b>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Para birimi</b>	<b>Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı</b>	<b>30 Eylül 2012</b>	
		<b>Kısa vadeli</b>	<b>Uzun vadeli</b>
TL	13,50%	9.755.647	20.246.753
ABD Doları	5,77%	179.170.107	133.136.227
		<b>188.925.754</b>	<b>153.382.980</b>

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

**30 EYLÜL 2012 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 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	7.884.729	29.142.858
ABD Doları	5,55%	88.091.061	157.199.952
		<b>95.975.790</b>	<b>186.342.810</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. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 33.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 18 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 16.7 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmıştır. 6 Mayıs 2011 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 7 Mayıs 2013 tarihine kadar devam edecektir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 8.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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

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

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

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

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 9 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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

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

**30 EYLÜL 2012 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. Alınan avanslar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b><u>Kısa vadeli alınan avanslar</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	342.600.928	327.605.713
	<b><u>342.600.928</u></b>	<b><u>327.605.713</u></b>
<b><u>Uzun vadeli alınan avanslar</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	107.059.168	197.647.612
	<b><u>107.059.168</u></b>	<b><u>197.647.612</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 2012 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 328.454.831 TL'dir. (2011: 327.612.389 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı 162.841.911 TL'dir. (2011: 159.541.438 TL.)

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

**30 EYLÜL 2012 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>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>
	<b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b>	<b>Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b>
<b>Maliyet Değeri</b>		
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	21.120.346	959.331
Alımlar	2.088.461	139.621
Çıkışlar	(211.256)	(4.344)
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>22.997.551</b>	<b>1.094.608</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>		
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(7.888.590)	(194.828)
Dönem gideri	(3.294.194)	(156.442)
Çıkışlar	66.473	434
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	<b>(11.116.311)</b>	<b>(350.836)</b>
<b>30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>11.881.240</b>	<b>743.772</b>

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

**30 EYLÜL 2012 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 2012 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 30 Eylül 2012 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 2012 tarihii itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecekönemli 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 2012 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu tutarı 45.258.425 TL'dir (31 Aralık 2011: 12.210.000 TL).

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

### 30 EYLÜL 2012 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 - İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

ÜMS 24 kapsamında, Grup’un hissedarları, Grup şirketleri ve bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

Grup 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde ilişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı ve önemli bir işlem gerçekleşmemiştir.

Grup’un 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	5.001.855	8.883.785
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.335.630	1.575.743
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	187.192	158.589
Kat Turizm Gayrimenkul Yat.İşl.veTic.A.Ş	64.800	64.800
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	254.825
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnş. Ve Tic. A.Ş.	36.674	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	5.392
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End. Tic. A.Ş.	-	8.845
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	646
	<b>6.626.151</b>	<b>10.952.625</b>

Grup’un 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Dekor’s Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	7.843.615	13.469.556
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	1.299.665	15.824
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	264.420	429.889
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	50.842	47.373
Optimum Proje Danışmanlık İnş.Ltd.Şti.	38.877	40.017
Üst Düzey İdari Personelle Ticari Borçlar	108	11.332
	<b>9.497.527</b>	<b>14.013.991</b>

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, grup içi firmalarla yapılan alım satım işlemleri büyük hacime sahip olmadığından belirtilmemiştir (30 Eylül 2011 - Belirtilmemiştir).



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

**30 EYLÜL 2012 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 - 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 - 30 Eylül 2012 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 2012</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2011</b>
<b>Hisse başına kar</b>				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	594.335.844	594.335.844	494.702.144	495.422.800
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	66.268.973	24.778.796	148.757.356	29.581.857
<b>Hisse başına kar (TL)</b>	<b>0,112</b>	<b>0,042</b>	<b>0,301</b>	<b>0,060</b>

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

**30 EYLÜL 2012 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 8 - 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 itibariyle dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>			
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacak	4.045.419	2.266.722	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	4.316.486	2.373.167	30.009	4.085
3. Diğer	29.270.780	16.400.953	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	37.632.685	21.040.842	30.009	4.085
5. Ticari Borçlar	-	-	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	179.170.107	100.392.283	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	179.170.107	100.392.283	-	-
8. Ticari Borçlar	-	-	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	133.136.227	74.598.659	-	-
10. Alınan Avanslar	47.521.469	26.431.083	151.577	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	180.657.696	101.029.742	151.577	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	359.827.803	201.422.025	151.577	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(322.195.118)	(180.381.183)	(121.568)	4.085
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(322.195.118)	(180.381.183)	(121.568)	4.085

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

**30 EYLÜL 2012 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 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

Kur Riski Yönetimi (devamı)

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

Kur Riskine Duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve 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 2012 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 2012 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 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR**

İstanbul İli, Şişli İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 994 Ada 54, 55, 56 ve 57 nolu parsellerde bulunan toplam 18.326 m<sup>2</sup>'lik arsada %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Taşyapı) ile gerçekleştirilen Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde, Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmiştir. Grup ve Taşyapı yeni bir anlaşmaya vararak Taşyapı'nın sözkonusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 31.184.322 ABD doları bedel ile Grup'a satılması hususunda Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Bu bağlamda sözkonusu arsa üzerinde geliştirilecek projedeki yapıların arsa sahiplerine ait olacak kısmı %49,17'den % 40'a düşmüştür. Grup sözkonusu arsa üzerinde Bomonti Tower Projesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır.

Grup, Bursa Modern Projesi Ankara İncek Life Projesi ve Halkalı'daki Bosphorus City ve İstanbul Sarayları Projelerinin bulunduğu lokasyonlarda toplam 33.060 m<sup>2</sup> alana sahip, Grup aktifinde 13.873.160 TL bedelle bulunan, Bahçeşehir Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiraya verdiği okulların arsalarının 34.000.000 TL bedel ile Yurdum Öğrenci Evleri A.Ş.'ye satış ve devri konusunda Yurdum Öğrenci Evleri A.Ş. ile mutabık kalmıştır. Sözkonusu satış arsa satışı olup okulların inşası ve üretim maliyetleri Yurdum Öğrenci Evleri A.Ş.'ye devredilecektir.

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

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

**30 EYLÜL 2012 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>Önceki Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	8.532.484	43.394.061
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.075.235.335	1.231.311.860
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	121.875.421	145.223.189
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	4.353.734	6.351.104
	Diğer Varlıklar		739.376.092	586.265.319
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>1.949.373.066</b>	<b>2.012.545.533</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	342.308.734	282.318.600
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.104.364.262	1.076.155.719
	Diğer Kaynaklar		502.627.070	653.998.214
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>1.949.373.066</b>	<b>2.012.545.533</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>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)	8.532.484	25.706.211
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	185.485.197	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

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

**30 EYLÜL 2012 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 %	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)	55%	61%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	6%	8%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	10%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	31%	26%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	0%	1%	10%

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

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler 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.