

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

31 MART 2010 TARİHİ  
İTİBARIYLA ÜÇ AYLIK  
ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR

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

İÇERİK	SAYFA
31 MART 2010 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO .....	1-2
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU .....	5-6
31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-16
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI.....	7
NOT 3 YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULANMASI.....	8-10
NOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11
NOT 5 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ.....	12
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
NOT 7 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	13
NOT 8 YABANCI PARA POZİSYONU.....	14-16
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR .....	16

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

**31 MART TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2010</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.296.677.354</b>	<b>1.260.026.181</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		29.085.581	49.441.702
Finansal Yatırımlar		13.464.211	11.373.301
Ticari Alacaklar		21.220.801	21.900.472
Diğer Alacaklar		26.528.394	48.218.210
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>3.263.570</i>	<i>3.263.570</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>		<i>23.264.824</i>	<i>44.954.640</i>
Stoklar	4	1.002.520.486	948.974.254
Diğer Dönen Varlıklar	4	203.857.881	180.118.242
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>96.238.355</b>	<b>88.314.947</b>
Ticari Alacaklar		22.163.570	18.692.183
Finansal Yatırımlar		59.623.122	59.623.122
Maddi Duran Varlıklar	5	14.187.399	9.798.860
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	264.264	196.544
Diğer Duran Varlıklar		-	4.238
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.392.915.709</b>	<b>1.348.341.128</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

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

	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2010</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>528.301.635</b>	<b>476.992.204</b>
Finansal Borçlar	2.027.987	2.654.739
Ticari Borçlar	63.487.664	63.789.780
Alınan Avanslar	455.533.530	401.826.074
Diğer Borçlar	6.491.931	8.181.990
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	760.523	539.621
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>6.100.060</b>	<b>8.260.743</b>
Finansal Borçlar	95.493	94.502
Ticari Borçlar	5.893.490	8.069.097
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	111.077	97.144
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>858.514.014</b>	<b>863.088.181</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>858.514.014</b>	<b>863.088.181</b>
Ödenmiş Sermaye	400.000.000	400.000.000
Sermaye Rezervleri	300.388.864	300.388.864
Hisse Senetleri İhraç Primleri	174.919.923	174.919.923
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.935.637	3.935.637
Geçmiş Yıllar (Zararları) / Karı	(16.156.243)	1.979.589
Net Dönem Karı	(4.574.167)	(18.135.832)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.392.915.709</b>	<b>1.348.341.128</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2010</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2009</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>		
Satış Gelirleri	28.305.532	16.430.705
Satışların Maliyeti (-)	(26.795.651)	(12.443.211)
<b>BRÜT (ZARAR) / KAR</b>	<b>1.509.881</b>	<b>3.987.494</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.222.084)	(4.330.706)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.706.560)	(2.785.850)
Diğer Faaliyet (Giderleri) / Gelirleri	286.649	282.444
<b>FAALİYET ZARARI</b>	<b>(8.132.114)</b>	<b>(2.846.618)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	(1.015.377)	-
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	5.580.438	15.144.903
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	(1.007.114)	(1.432.756)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR</b>	<b>(4.574.167)</b>	<b>10.865.529</b>
<b>NET DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>	<b>(4.574.167)</b>	<b>10.865.529</b>
Diğer kapsamlı (gider) / gelir	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>	<b>(4.574.167)</b>	<b>10.865.529</b>
<b>Hisse başına (kayıp) / kazanç</b>	<b>(0,011)</b>	<b>0,027</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Sermaye rezervleri</b>	<b>Hisse Senetleri İhraç Primleri</b>	<b>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b>	<b>Geçmiş Yıllar (Zararı) / Karı</b>	<b>Özkaynak Toplamı</b>
<b>1 Ocak 2009 itibariyle bakiye</b>	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	36.777.535	900.400.444
Toplam kapsamlı (gider) / gelir	-	-	-	-	10.865.529	10.865.529
<b>31 Mart 2009 itibariyle bakiye</b>	<b>136.974.510</b>	<b>300.388.864</b>	<b>424.919.923</b>	<b>1.339.612</b>	<b>47.643.064</b>	<b>911.265.973</b>
<b>1 Ocak 2010 itibariyle bakiye</b>	400.000.000	300.388.864	174.919.923	3.935.637	(16.156.243)	863.088.181
Toplam kapsamlı (gider) / gelir	-	-	-	-	(4.574.167)	(4.574.167)
<b>31 Mart 2010 itibariyle bakiye</b>	<b>400.000.000</b>	<b>300.388.864</b>	<b>174.919.923</b>	<b>3.935.637</b>	<b>(20.730.410)</b>	<b>858.514.014</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2010	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2009
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN</b>			
<b>ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI</b>			
Net dönem (zararı) / karı		(4.574.167)	10.865.529
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi varlıkların amortismanı	5	922.102	686.683
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5	17.700	11.153
- Stok değer düşüklüğü karşılığı		-	(9.729.005)
- Ticari borçlar reeskontu		(679.319)	(973.179)
- Kar payı gelirleri		(564.854)	(3.180.803)
- Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi		(2.133.510)	(2.887.339)
- İştiraklerin zararlarından alınan pay		1.015.377	-
- Kullanılmayan izin karşılığı		170.125	-
- Kıdem tazminatı karşılığı		88.222	16.697
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit		(5.738.324)	(5.190.264)
- Ticari alacaklardaki azalış / (artış)		(2.791.716)	(5.336.110)
- Stoklardaki azalış / (artış)	4	(53.546.232)	(14.362.482)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki azalış / (artış)		(786.736)	8.237.794
- Ticari borçlardaki artış / (azalış)		(1.798.404)	(445.488)
- Finansal yatırımlardaki artış / (azalış)		42.600	(963.180)
- Alınan avanslardaki artış / (azalış)		53.707.456	28.690.296
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)		(1.639.282)	(1.347.669)
İşletme sermayesindeki değişim		(12.550.638)	9.282.897
- Ödenen vergiler		(1.258.849)	(5.276.651)
- Ödenen kıdem tazminatı		(74.289)	-
- Alınan kar payları		564.854	3.180.803
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(13.318.922)	7.187.049

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b>Referansları</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>
		<b>1 Ocak-</b>	<b>1 Ocak-</b>
		<b>31 Mart</b>	<b>31 Mart</b>
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>			
- Maddi varlık alımları	5	(5.310.641)	(278.280)
- Maddi olmayan varlık alımları	5	(85.420)	(47.131)
- İştirakler sermaye artırımına katılımı		(1.015.377)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		<u>(6.411.438)</u>	<u>(325.411)</u>
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN</b>			
<b>KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
- Finansal borçlardaki değişim		-	(43.611)
- Finansal kiralama ödemeleri		(625.761)	-
Finansal faaliyetlerde kullanılan nakit		<u>(625.761)</u>	<u>(43.611)</u>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ</b>			
<b>NET DEĞİŞİM</b>		(20.356.121)	6.818.027
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT</b>			
<b>BENZERİ DEĞER</b>		49.441.702	79.188.175
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER</b>		<u>29.085.581</u>	<u>86.006.202</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

## **31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

### **1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Şirket ve bağlı ortaklıkların (“Grup”) ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Grup sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Grup Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

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

Şirket’in hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında (İMKB) işlem görmektedir.

### **2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI**

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 2010 tarihi itibari 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 2009 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 2009 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 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI

Cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan Grup’un faaliyet konusu ile ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlar bulunmamaktadır.

#### 2010 yılında yürürlükte olan ancak Grup’un 2010 yılı özet konsolide finansal tablolarına etkisi olmayan standart ve yorumlar

Aşağıdaki yeni ve revize Standartlar ile Yorumlar da bu özet konsolide finansal tablolarda uygulanmıştır. Bu Standartlar ile Yorumlar’ın uygulanmasının özet konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır fakat gelecekte yapılacak işlemler ya da sözleşmelerin muhasebeleştirilmesini etkileyebilecektir.

#### UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” (2008)

UFRS 3 (2008) standardın uygulanmasının başlıca etkileri aşağıdaki gibi olacaktır:

- önceden “azınlık payları”olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların gerçeğe uygun değer ile veya kontrol gücü olmayan payların edinilen işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının gerçeğe uygun değerdeki payı ile değerlendirilmesinin her işlem bazında ölçümüne izin vermesi,
- koşullu bedele ilişkin muhasebeleştirme ve sonraki muhasebe işlemlerine ilişkin şartların değişmesi,
- edinim ile ilgili maliyetlerin işletme birleşmelerinden ayrı olarak muhasebeleştirme gerekliliği ve, bunun sonucunda bu tür maliyetlerin genellikle oluştukları dönem kar/zarar içinde gider olarak kaydedilmesi.

#### UFRS 5 (2008 ve 2009 İyileştirmeleri kapsamında yapılan değişiklikler) “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler”

UFRS 5 standardına yapılan değişiklikler bir şirketin kontrol gücüne sahip olduğu iştiraklerini satmaya karar verdiğindeki dipnot açıklamaları hakkında bilgi vermektedir. Bu standardın kapsamında, eğer bir iştirakin satış amaçlı elde tutulan duran varlık statüsüne girmesi sonrası sözkonusu iştirakin tüm bilanço kalemlerinin de satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflanması gerektiği açıklanmıştır.

#### UFRS 8 (2009 İyileştirmeleri Kapsamında Yapılan Değişiklikler) “Faaliyet Bölümleri”

UFRS 8 standardına yapılan değişiklikler, finansal tablo dipnotlarında açıklanan bölümlere göre raporlanan bilanço kalemlerinin sadece ve sadece şirketin karar almaya yetkili makamı tarafından takip edilen şekilde olması gerektiğini açıklamaktadır.

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

## 31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI (Devamı)

2010 yılında yürürlükte olan ancak Grup’un 2010 yılı özet konsolide finansal tablolarına etkisi olmayan standart ve yorumlar (devamı)

UMS 27 (2008) “Konsolide ve Konsolide Olmayan Mali Tablolar”

UMS 27 (Revize) standardı 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UMS 27 standardında yapılan düzeltmeler özellikle Grup’un bağlı ortaklıklardaki paylarında değişime neden olan olaylara ya da işlemlere ilişkin uygulanacak muhasebeleştirme işlemlerini etkilemektedir.

Revize edilen bu standart uyarınca şirketin kontrol etkisi üzerinde bir değişiklik yaratmayan sahiplik oranlarındaki artış ya da azalışların özkaynakta muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm” (Finansal Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemler” Standardında Yapılan Değişiklikler)

Değişiklikler finansal riskten korunma muhasebesinin iki yönüne açıklık getirir: enflasyonun finansal riskten korunma risk veya bölüm olarak tanımlanması ve opsiyonlar ile finansal riskten korunma işlemlerinin uygulanması.

UFRYK 16 “Yurtdışındaki İşletmede Bulunan Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması”

Bu Yorum’da finansal riskten korunma muhasebesi ile ilgili net yatırım ile ilgili riskten korunma işlemlerine ilişkin ayrıntılı gerekliliklerin açıklamalarına yer verilir.

UFRYK 17 “Nakit Dışı Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı”

UFRYK 17, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. Bu Yorum, bir işletmenin hissedarlarına temettü olarak nakit yerine varlıklar vermesi durumunda uygulanacak uygun muhasebeleştirme işlemi ile ilgili bilgiler sunar.

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

Aşağıdaki Standartlar ve Yorumlar bu özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihinde yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiştir:

UFRS 9 “Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme”

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), Kasım 2009’da UFRS 9’un finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili birinci kısmını yayımlamıştır. UFRS 9, UMS 39’un yerine kullanılacaktır. Bu Standart, finansal varlıkların, işletmenin finansal varlıklarını yönetmede kullandığı model ve sözleşmeye dayalı nakit akış özellikleri baz alınarak sınıflandırılmasını ve daha sonra gerçeğe uygun değer veya itfa edilmiş maliyetle değerlendirilmesini gerektirmektedir. Bu yeni standardın, 1 Ocak 2013 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur.

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

## **31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

### **3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI (Devamı)**

UMS 24 (2009) “İlişkili Taraf Açıklamaları”

Kasım 2009’da UMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları” güncellenmiştir. Standarta yapılan güncelleme, devlet işletmelerine, yapılması gereken dipnot açıklamalarına ilişkin kısmi muafiyet sağlamaktadır. Bu güncellenen standardın, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanması zorunludur.

UMS 32 (Değişiklik) “Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu”

UMS 32 ve UMS 1’e yapılan değişiklikler, 1 Şubat 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketlerin kendi fonksiyonel para birimi dışında ihraç ettiği opsiyon, varant vb. araçların nasıl muhasebeleştirileceği konusuna açıklık getirmektedir.

UFRYK 14 (Değişiklik) “Asgari Fonlama Koşulları”

UFRYK 14’e yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2011 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir. Bu değişiklikler, belirli emeklilik planlarına asgari fonlama yapan şirketlerle ilgili açıklamalar getirmektedir.

UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Özkaynak Araçları Kullanılarak Ödenmesi”

UFRYK 19, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler için geçerlidir. UFRYK 19 sadece bir yükümlülüğünün tamamını ya da bir kısmını ödemek amacıyla özkaynak araçları ihraç eden işletmelerin kullanacağı muhasebe uygulamalarına açıklık getirir.

Grup yöneticileri, yukarıdaki değişikliklerin uygulanmasının özet konsolide finansal tablolar üzerinde yaratacağı olası etkiler konusunu henüz değerlendirmemiştir.

### **4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER**

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

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 direk bağlantılı olarak gerçekleşmemektedir.

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

### 31 MART 2010 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

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

##### b.1) Stoklar

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Arsalar (*)	601.696.899	573.533.909
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	265.733.173	230.760.178
Tamamlanan konutlar	149.340.370	158.930.123
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) (**)	(14.249.956)	(14.249.956)
	<u>1.002.520.486</u>	<u>948.974.254</u>

(\*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut projelerinin arsaları bulunmaktadır. Grup'un finansal kiralama aracılığıyla elde ettiği arsaların 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla defter değeri 8.219.521'dir (31 Aralık 2009: 8.119.816).

(\*\*) 31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığı Ankara Dikmen arsası için kaydedilen değer düşüklüğü rakamını içermektedir.

	1 Ocak- 31 Mart 2010	1 Ocak- 31 Aralık 2009
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(14.249.956)	-
Dönem gideri	-	(14.249.956)
Kapanış bakiyesi	<u>(14.249.956)</u>	<u>(14.249.956)</u>

##### b.2) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Diğer Dönen Varlıklar		
Verilen avanslar (*)	99.164.810	86.591.039
Devreden KDV	103.096.565	91.930.443
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.258.849	1.170.787
Gelecek aylara ait giderler	149.699	249.187
İş avansları	171.849	165.567
Diğer çeşitli dönen varlıklar	16.109	11.219
	<u>203.857.881</u>	<u>180.118.242</u>

(\*) Verilen avansların 40.980.252 TL'lik (31 Aralık 2009: 41.393.322 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 47.604.180 TL'lik (31 Aralık 2009: 39.715.611) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 10.580.378 TL'si (31 Aralık 2009: 5.482.105 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

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

**31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA  
İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ**

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	13.777.476	275.691
Alımlar	5.310.641	85.420
31 Mart 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>19.088.117</u>	<u>361.111</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(3.978.616)	(79.147)
Dönem gideri	(922.102)	(17.700)
31 Mart 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(4.900.718)</u>	<u>(96.847)</u>
31 Mart 2010 itibariyle net defter değeri	<u>14.187.399</u>	<u>264.264</u>
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	11.992.921	192.929
Alımlar	278.280	47.131
31 Mart 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>12.271.201</u>	<u>240.060</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	(2.678.634)	(29.000)
Dönem gideri	(686.683)	(11.153)
31 Mart 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(3.365.317)</u>	<u>(40.153)</u>
31 Mart 2009 itibariyle net defter değeri	<u>8.905.884</u>	<u>199.907</u>

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

### **31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **6. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Grup’un 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

##### Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 31 Mart 2010 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 2010 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

##### Takyidatlar:

Grup’un 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir takyidatı veya eski takyidatları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

#### **7. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

UMS 34 kapsamında, Grup’un hissedarları, Grup şirketleri ve bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

Grup 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde normal ticari ilişkiler içerisinde Sinpaş Yapı’dan 22.936.066 TL tutarında hakediş ve alım yapmıştır. Bu işlem dışında ilişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı ve önemli bir işlem gerçekleşmemiştir.

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

## 31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. YABANCI PARA POZİSYONU

#### 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 2010			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.344.348	1.851.092	257.229	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	32.284.382	21.158.855	43.997	388
3. TOPLAM VARLIKLAR	35.628.730	23.009.947	301.226	388
4. Finansal Yükümlülükler	2.123.493	1.395.658	-	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.123.493	1.395.658	-	-
6. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2-4)	33.505.237	21.614.289	301.226	388
7. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2-4)	33.505.237	21.614.289	301.226	388

  

	31 Aralık 2009			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.425.882	1.918.341	248.779	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	31.888.522	21.130.549	32.929	468
3. TOPLAM VARLIKLAR	35.314.404	23.048.890	281.708	468
4. Finansal Yükümlülükler	2.749.241	1.825.889	-	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.749.241	1.825.889	-	-
6. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2-4)	32.565.163	21.223.001	281.708	468
7. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu (1+2-4)	32.565.163	21.223.001	281.708	468



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

## 31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

#### 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 2010 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	31 Mart 2010	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları’nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.006.970	(3.006.970)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	3.006.970	(3.006.970)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	9.030	(9.030)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	9.030	(9.030)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	89	(89)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	89	(89)
TOPLAM (3 + 6 +9)	3.016.089	(3.016.089)

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

### 31 MART 2010 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

##### Kur Riskine Duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2009	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.906.703	(2.906.703)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	2.906.703	(2.906.703)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	7.114	(7.114)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	7.114	(7.114)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	112	(112)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	112	(112)
TOPLAM (3 + 6 +9)	2.913.929	(2.913.929)

#### 9. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Grup'un 07 Mayıs 2010 tarihli Yönetim Kurulu'nda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.09.2009 tarih ve 27/784 sayılı kararı çerçevesinde kendi paylarını satın almasına ilişkin hazırlanan geri alım programının ve 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 150.000.000 TL (pay başına % 25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkartılmasının 2009 yılı dönem sonuçlarını görüşmek üzere 31 Mayıs 2010 tarihinde yapılacak Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.