

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**

30 EYLÜL 2009 TARİHİ
İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇERİK	SAYFA
30 EYLÜL 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO	1-2
30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI DOKUZ ARA DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI DOKUZ ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI DOKUZ ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-14
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	7-8
NOT 3 YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULANMASI.....	8
NOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	8-9
NOT 5 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ.....	10
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	11
NOT 7 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	11
NOT 8 YABANCI PARA POZİSYONU.....	12-13
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	14

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Dönen Varlıklar		1.143.638.406	1.054.409.885
Nakit ve Nakit Benzerleri		56.098.798	79.188.175
Finansal Yatırımlar		11.127.350	9.665.636
Ticari Alacaklar		23.923.418	8.193.258
Diğer Alacaklar		10.048.637	32.400.431
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		9.071.386	31.186.704
-Diğer Alacaklar		977.251	1.213.727
Stoklar	4	819.358.464	785.900.788
Diğer Dönen Varlıklar	4	223.081.739	139.061.597
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		89.388.092	80.180.067
Ticari Alacaklar		16.214.290	5.423.995
Finansal Yatırımlar		65.161.830	65.161.830
Maddi Duran Varlıklar	5	7.804.291	9.314.287
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	197.582	163.929
Diğer Duran Varlıklar		10.099	116.026
TOPLAM VARLIKLAR		1.233.026.498	1.134.589.952

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Kısa Vadeli Yükümlülükler	336.719.078	231.164.437
Finansal Borçlar	626.911	2.613.219
Ticari Borçlar	29.835.123	5.671.727
Alınan Avanslar	298.326.412	219.062.052
Diğer Borçlar	7.271.091	3.391.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	659.541	426.239
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.990.199	3.025.071
Finansal Borçlar	2.705.968	2.759.284
Ticari Borçlar	170.109	188.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	114.122	77.109
ÖZKAYNAKLAR	893.317.221	900.400.444
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	136.974.510
Sermaye Rezervleri	300.388.864	300.388.864
Hisse Senetleri İhraç Primleri	424.919.923	424.919.923
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.935.637	1.339.612
Geçmiş Yıllar Karı/Zararları	1.979.589	17.158.483
Net Dönem Karı	12.093.208	19.619.052
TOPLAM KAYNAKLAR	1.233.026.498	1.134.589.952

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2009	1 Temmuz- 30 Eylül 2009	1 Ocak- 30 Eylül 2008	1 Temmuz- 30 Eylül 2008
Satış Gelirleri	148.970.551	1.315.504	35.504.486	15.119.816
Satışların Maliyeti (-)	(124.779.109)	(1.909.453)	(31.329.429)	(12.541.637)
BRÜT KAR	24.191.442	(593.949)	4.175.057	2.578.179
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(21.889.863)	(4.359.857)	(7.733.503)	(2.822.495)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.470.032)	(3.104.991)	(7.035.283)	(2.140.847)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.209.478	570.913	81.119	10.568
FAALİYET ZARARI	(5.958.975)	(7.487.884)	(10.512.610)	(2.374.595)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	(666.894)	-	(2.141.424)	(1.157.560)
Finansal gelirler	27.747.928	7.252.137	32.181.107	14.036.207
Finansal giderler (-)	(9.028.851)	(2.805.352)	(15.088.834)	(9.471.650)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	12.093.208	(3.041.099)	4.438.239	1.032.402
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)	12.093.208	(3.041.099)	4.438.239	1.032.402
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	12.093.208	(3.041.099)	4.438.239	1.032.402
Hisse başına kazanç	0,088	(0,022)	0,030	0,008

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye rezervleri	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı / Zararı	Özkaynak Toplamı
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2008 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	18.498.095	880.781.392
Geçmiş yıllar karlarından yedeklere transferler	-	-	-	1.339.612	(1.339.612)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	4.438.239	4.438.239
30 Eylül 2008 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	21.596.722	885.219.631
1 Ocak 2009 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	36.777.535	900.400.444
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	(19.176.431)	(19.176.431)
Geçmiş yıl karlarından sermaye artışı	13.025.490	-	-	-	(13.025.490)	-
Geçmiş yıllar karlarından yedeklere transferler	-	-	-	2.596.025	(2.596.025)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	12.093.208	12.093.208
30 Eylül 2009 itibariyle bakiye	150.000.000	300.388.864	424.919.923	3.935.637	14.072.797	893.317.221

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	Referansları	30 Eylül	30 Eylül
		2009	2008
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN			
ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI			
Net dönem karı		12.093.208	4.438.239
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi varlıkların amortismanı	5	2.504.303	1.170.821
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5	36.647	12.787
- Stok değer düşüklüğü karşılığı		-	20.779
- Ticari alacaklar reeskontu		-	23.891
- Ticari borçlar reeskontu		(129.230)	(1.444)
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi		(6.392.018)	1.869.238
- Menkul kıymetler satış karı		(2.489.708)	(25.688.478)
- İştiraklerin zararlarından alınan pay		666.894	2.141.424
- Kıdem tazminatı karşılığı		47.963	13.923
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit		6.338.059	(15.998.820)
- Ticari alacaklardaki artış		(26.520.455)	(16.764.646)
- Stoklardaki artış	4	(33.457.676)	(175.610.674)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış		(55.964.031)	(104.642.718)
- Ticari borçlardaki artış		24.274.057	10.688.328
- Finansal yatırımlardaki azalış		7.420.012	126.625.661
- Alınan avanslardaki artış		79.264.360	103.050.962
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış		4.113.193	3.573.264
İşletme sermayesindeki değişim		5.467.519	(69.078.643)
- Ödenen vergiler		(5.598.390)	(3.945.091)
- Ödenen kıdem tazminatı		(10.950)	-
İşletme faaliyetlerinden elde edilen / (kullanılan) nakit		(141.821)	(73.023.734)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak- 30 Eylül 2009	1 Ocak- 30 Eylül 2008
	Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi varlık alımları	5	(994.307)	(5.909.153)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	6.609
- Maddi olmayan varlık alımları	5	(70.300)	(67.518)
- İştirakler sermaye artırımına katılımı		(666.894)	(4.863.076)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		<u>(1.731.501)</u>	<u>(10.833.138)</u>
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Temettü ödemeleri		(19.176.431)	-
- Alınan krediler		(118.457)	-
- Finansal kiralama ödemeleri		(1.921.167)	951.895
Finansal faaliyetlerde (kullanılan) / elde edilen nakit		<u>(21.216.055)</u>	<u>951.895</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(23.089.377)	(82.904.977)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞER		79.188.175	180.884.546
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		<u>56.098.798</u>	<u>97.979.569</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirketin 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.

Şirketin kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sözen (Ortaklar) Cad. No:40 34394 Mecidiyeköy, İstanbul’dur.

Şirketin 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. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıklar muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını faaliyette buldukları ülkelerin para birimleri cinsinden ve o ülkelerin mevzuatına uygun olarak hazırlamaktadırlar.

Sermaye Piyasası Kurumu (“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 Mali Tablolar” standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Haziran 2009 tarihi itibari ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Bu tebliğe istinaden UMS/UFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet finansal tablolar, 31 Aralık 2008 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları tek başına yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.

Şirket, 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Önemli sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

2009 yılında Şirket, önceki dönem finansal tablosunda uzun vadeli olarak sınıflanan konut satışlarına ilişkin alınan avansları, UMS 1 standardının söz konusu avansa ilişkin yükümlülüklerini on iki aydan daha uzun bir sürede sözleşme hükümlerine göre ifa edecek olsalar bile çalışma sermayesinin bir parçası olmasından dolayı kısa vadeli olarak sınıflanması gerektiği hükmüne göre cari dönemde “Kısa Vadeli Alınan Avanslar” kalemine sınıflamıştır. Bu sınıflama sonucunda 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda “Uzun Vadeli Alınan Avanslar” 71.222.120 TL tutarında azalmış ve “Kısa vadeli Alınan Avanslar” aynı tutarda artmıştır. Bu sınıflamanın gelir tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRSYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. Bu yeni ve güncellenmiş standartların ve yorumların uyarlanması Şirket’in aşağıdaki alanlarla ilgili olarak muhasebe politikalarında değişikliklere yol açmıştır:

• UMS 1 (Revize) “Finansal Tabloların Sunumu”

Revize standart, ortakların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler dışında, özkaynaklarda dönem içerisinde meydana gelen değişikliklerin (diğer kapsamlı gelir ve giderlerin) özkaynak değişim tablosunda gösterilmesini engellemektedir. Bunun yerine bu tür gelir ve giderlerin özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak “Kapsamlı Gelir Tablosu”nda gösterilmesi gerekmektedir. İşletmeler tek bir performans tablosunu (kapsamlı gelir tablosu) seçmekte veya iki tabloyu birlikte (gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu) seçmekte özgür bırakılmıştır. Buna bağlı olarak, Şirket 1 Ocak 2009’dan itibaren UMS 1’deki değişiklikleri uygulamış ve tek bir performans tablosu (kapsamlı gelir tablosu) vermeyi seçmiştir.

UMS 1(revize)’in uygulamasının Şirket’in raporlanan sonuçları veya finansal durumu üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

- Şirket’in dönem içinde tamamlanan ve teslim edilen projelerinde önceki döneme göre önemli ölçüde artış olmuştur. Buna bağlı olarak önceki döneme göre satış gelirleri 113.466.065 faaliyetlerinden elde edilen kar ise 4.653.635 artmıştır.
- Şirket 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. Cari dönemde devam eden projelerin satış giderleri önceki döneme göre 14.156.360 artmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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

30 Eylül 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Arsalar (*)	496.594.496	499.352.338
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	298.938.170	211.362.820
Tamamlanan konutlar	23.825.798	75.185.630
	<u>819.358.464</u>	<u>785.900.788</u>

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut projelerinin arsaları bulunmaktadır. Şirket'in finansal kiralama aracılığıyla elde ettiği arsaların 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla defter değeri 7.848.534'dir (31 Aralık 2008: 6.305.464).

Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	2009	2008
1 Ocak Açılış bakiyesi	-	(9.729.005)
Dönem gideri	-	(20.779)
30 Eylül Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(9.749.784)</u>

Şirket, 9.749.784 değerindeki önceki senelerde kayıtlara alınan stok değer düşüklüğü karşılığını 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla konusu kalmadığından ters çevirmiştir. Ters çevrilen değer düşüklüğü geliri, satılan malın maliyeti hesabına dahil edilmiştir.

b.2) Diğer dönen varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2009	31 Aralık 2008
Verilen avanslar (*)	117.913.755	79.239.428
Devreden KDV	75.857.908	54.020.613
Bloke mevduatlar (**)	22.736.074	350.250
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.896.345	4.877.124
Diğer çeşitli dönen varlıklar	677.657	574.182
	<u>223.081.739</u>	<u>139.061.597</u>

(*)Verilen avansların 74.081.339 TL'lik (31 Aralık 2008: 52.217.412) tutarı arsa alımları için ve hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan, 35.448.916'lık (31 Aralık 2008: 22.029.161) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilen tutarlardan oluşmaktadır.

(**) Bloke mevduat, bankalarla yapılan anlaşmalar uyarınca müşterilere piyasa faiz oranlarının altındaki oranlardan konut kredisi kullandırması karşılığında belirli sürelerde vadesiz mevduat hesabında kalan tutarlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	11.992.921	192.929
Alımlar	994.307	70.300
Çıkışlar	(1.828.890)	-
30 Eylül 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	11.158.338	263.229
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	(2.678.634)	(29.000)
Dönem gideri	(2.504.303)	(36.647)
Çıkışlar	1.828.890	-
30 Eylül 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	(3.354.047)	(65.647)
30 Eylül 2009 itibariyle net defter değeri	7.804.291	197.582
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	5.972.570	76.701
Alımlar	5.909.153	67.518
Çıkışlar	(6.837)	-
30 Eylül 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	11.874.886	144.219
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	(480.805)	(3.895)
Dönem gideri	(1.170.821)	(12.787)
	228	-
30 Eylül 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.651.398)	(16.682)
30 Eylül 2008 itibariyle net defter değeri	10.223.488	127.537

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket'in 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde aşağıda açıklanan yeni yükümlülüğü dışında 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket, 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarında hasılat paylaşımı suretiyle proje geliştirmek üzere anlaşmaya vardığı belirtilen Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain 39.307 m2 büyüklüğündeki 1911 parsel numaralı arsaya ilave olarak, aynı anlaşma kapsamında proje geliştirmek üzere aynı mevkide kain 40.900 m2 büyüklüğündeki 1913 parsel numaralı, 25.618 m2 büyüklüğündeki 1914 parsel numaralı ve 9.509 m2 büyüklüğündeki 1598 parsel numaralı arsaların mülkiyetini 6 Şubat 2009 tarihinde devralmıştır. Anlaşma çerçevesinde anılan arsalar üzerinde geliştirilecek projenin satış gelirlerinden satış ve pazarlama harcamaları düşülerek tespit edilecek olan net satış hasılatının %35'i arsa sahibine ait olacak, ancak arsalar için ödenmiş olan 51.833.537 hesaplanacak faizi ile birlikte ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 ABD Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak halihazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Yukarıda belirtilen husus dışında, Şirket'in 30 Eylül 2009 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:

Şirket'in 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Şirket'in 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2008 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, Şirket'in hissedarları, Şirket şirketleri ve bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

Şirket 30 Eylül 2009 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde normal ticari ilişkiler içerisinde Sinpaş Yapı'dan 106.118.250 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.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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.

Şirket’in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2009			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	4.969.458	2.213.058	263.709	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	37.431.624	22.748.547	226.423	580
3. TOPLAM VARLIKLAR	42.401.082	24.961.605	490.132	580
4. Finansal Yükümlülükler	4.299.137	2.351.946	-	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.299.137	2.351.946	-	-
6. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1-3+4)	38.101.945	22.609.659	490.132	580
7. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1-3-4)	33.132.487	20.396.601	226.423	580
31 Aralık 2008				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Parasal Finansal Varlıklar	38.289.139	24.585.012	517.836	293
2. İlişkili taraflardan alacaklar	28.263.569	-	13.202.340	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	66.552.708	24.585.012	13.720.176	293
4. Finansal Yükümlülükler	5.633.677	3.725.238	-	-
5. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	58.357.408	35.181.501	2.406.775	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	63.991.085	38.906.739	2.406.775	-
7. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1+2-4-5)	2.561.623	(14.321.727)	11.313.401	293
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (1+2-4-5)	2.561.623	(14.321.727)	11.313.401	293

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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 2009 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	30 Eylül 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	3.022.776	(3.022.776)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
2 - Avro net varlık / yükümlülük	48.914	(48.914)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
3- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	137	(137)
TOPLAM	3.071.827	(3.071.827)
	31 Aralık 2008	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(2.165.875)	2.165.875
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
2 - Avro net varlık / yükümlülük	2.421.973	(2.421.973)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
3 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	64	(64)
TOPLAM	256.162	(256.162)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Şirket’in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30 Eylül 2009 tarihinde kayda alınmıştır. Bedelsiz pay alma işlemi 27 Ekim 2009 tarihinde başlamıştır.