

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

30 HAZİRAN 2009 TARİHİ
İTİBARIYLA ALTI AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Ara Dönem Özet Finansal Tablolar Hakkında İnceleme Raporu

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Giriş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ekte yer alan 30 Haziran 2009 tarihli özet bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık özet kapsamlı gelir tablosu, öz sermaye değişim tablosu ve nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tablolarının incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması ve analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem finansal tablolarının, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 14 Ağustos 2009

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**

Selçuk Ürkmez
Sorumlu Ortak Başdenetçi
İstanbul

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇERİK	SAYFA
30 HAZİRAN 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO	1-2
30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
30 HAZİRAN 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 MALİ 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 HAZİRAN 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Dönen Varlıklar		1.083.801.673	1.054.409.885
Nakit ve Nakit Benzerleri		77.105.290	79.188.175
Finansal Yatırımlar		26.463.319	9.665.636
Ticari Alacaklar		38.787.281	8.193.258
Diğer Alacaklar		9.565.182	32.400.431
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		8.356.445	31.186.704
-Diğer Alacaklar		1.208.737	1.213.727
Stoklar	4	739.726.666	785.900.788
Diğer Dönen Varlıklar	4	192.153.935	139.061.597
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		89.445.303	80.180.067
Ticari Alacaklar		15.248.053	5.423.995
Finansal Yatırımlar		65.161.830	65.161.830
Maddi Duran Varlıklar	5	8.809.725	9.314.287
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	200.612	163.929
Diğer Duran Varlıklar		25.083	116.026
TOPLAM VARLIKLAR		1.173.246.976	1.134.589.952

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Kısa Vadeli Yükümlülükler	273.848.171	231.164.437
Finansal Borçlar	1.425.670	2.613.219
Ticari Borçlar	20.581.892	5.671.727
Alınan Avanslar	247.917.819	219.062.052
Diğer Borçlar	3.296.765	3.391.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	626.025	426.239
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.040.485	3.025.071
Finansal Borçlar	2.793.793	2.759.284
Ticari Borçlar	145.597	188.678
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	101.095	77.109
ÖZKAYNAKLAR	896.358.320	900.400.444
Ödenmiş Sermaye	136.974.510	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	15.005.079	17.158.483
Net Dönem Karı	15.134.307	19.619.052
TOPLAM KAYNAKLAR	1.173.246.976	1.134.589.952

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Nisan- 30 Haziran 2009	1 Ocak- 30 Haziran 2008	1 Nisan- 30 Haziran 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	147.655.047	131.224.342	20.384.670	8.184.831
Satışların Maliyeti (-)	(122.869.656)	(110.426.445)	(18.787.792)	(7.951.389)
BRÜT KAR	24.785.391	20.797.897	1.596.878	233.442
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(17.530.006)	(13.199.300)	(4.911.008)	(3.596.216)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.365.041)	(3.579.191)	(4.894.436)	(2.660.511)
Diğer Faaliyet Gelirleri	638.565	356.121	70.551	(1.024)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.528.909	4.375.527	(8.138.015)	(6.024.309)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	(666.894)	(666.894)	(983.864)	-
Finansal gelirler	20.495.791	5.350.888	18.144.900	2.410.949
Finansal giderler (-)	(6.223.499)	(4.790.743)	(5.617.184)	804.949
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	15.134.307	4.268.778	3.405.837	(2.808.411)
NET DÖNEM KARI	15.134.307	4.268.778	3.405.837	(2.808.411)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	15.134.307	4.268.778	3.405.837	(2.808.411)
Hisse başına kazanç	0,110	0,031	0,025	(0,021)

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI 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
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	-	-	-	-	3.405.837	3.405.837
30 Haziran 2008 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	20.564.320	884.187.229
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 yıllar karlarından yedeklere transferler	-	-	-	2.596.025	(2.596.025)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	15.134.307	15.134.307
30 Haziran 2009 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	3.935.637	30.139.386	896.358.320

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Ocak- 30 Haziran 2008
	Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN			
ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI			
Net dönem karı		15.134.307	3.405.837
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi varlıkların amortismanı	5	1.376.830	902.742
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5	23.780	9.626
- Ticari alacaklar reeskontu		32.220	37.162
- Ticari borçlar reeskontu		(197.976)	(64.715)
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi		(4.738.624)	(9.146.149)
- Menkul kıymetler satış karı		(506.747)	-
- İştiraklerin zararlarından alınan pay		666.894	983.864
- Kıdem tazminatı karşılığı		34.936	4.110
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		11.825.620	(3.867.523)
- Ticari alacaklardaki (artış) / azalış		(40.450.301)	1.250.091
- Stoklardaki (artış) / azalış	4	46.174.122	(87.434.312)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki (artış) / azalış		(24.889.495)	(73.551.598)
- Ticari borçlardaki artış		15.065.060	10.670.865
- Finansal yatırımlardaki (artış) / azalış		(11.552.312)	(3.201.827)
- Alınan avanslardaki (artış) / azalış		28.855.767	38.704.863
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki (artış) / azalış		105.351	3.558.033
İşletme sermayesindeki değişim		25.133.812	(113.871.408)
- Ödenen vergiler		(5.276.651)	(2.580.200)
- Ödenen kıdem tazminatı		(10.950)	-
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		19.846.211	(116.451.608)

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2009	1 Ocak- 30 Haziran 2008
	Referansları		
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi varlık alımları	5	(872.268)	(4.280.207)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	5.862
- Maddi olmayan varlık alımları	5	(60.463)	(35.138)
- İştirakler sermaye artırımına katılımı	9	(666.894)	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		<u>(1.599.625)</u>	<u>(4.309.483)</u>
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Ödemeleri temettüler		(19.176.431)	-
- Alınan krediler		23.798	-
- Finansal kiralama ödemeleri		(1.176.838)	(392.662)
Finansal faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit		<u>(20.329.471)</u>	<u>(392.662)</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(2.082.885)	(121.153.753)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞER		79.188.175	180.884.546
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		<u>77.105.290</u>	<u>59.730.793</u>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 HAZİRAN 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

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. MALİ 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 127.270.377 TL, faaliyetlerinden elde edilen kar ise 9.666.924 TL 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 12.618.998 TL artmıştır.
- Şirket’in sahip olduğu kısa vadeli finansal yatırımlar, yabancı para kurlarındaki değişimden ve fiyatlarındaki artışlardan iyi yönde etkilenmiş ve Şirket’in finansal gelirler ve giderler toplamı önceki döneme göre 1.744.576 TL artmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (DEVAMI)

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

b.1) Stoklar

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

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
Arsalar (*)	494.948.861	499.352.338
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	220.664.869	211.362.820
Tamamlanan konutlar	24.112.936	75.185.630
	<u>739.726.666</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 Haziran 2009 tarihi itibarıyla defter değeri 7.848.534 TL'dir (31 Aralık 2008: 6.305.464 TL).

b.1) Stoklar (devamı)

	2009	2008
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
1 Ocak Açılış bakiyesi	-	(9.729.005)
30 Haziran Kapanış bakiyesi	-	(9.729.005)

Şirket, 9.729.005 TL 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

	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	102.531.714	79.239.428
Devreden KDV	62.037.233	54.020.613
Bloke mevduatlar (**)	21.552.174	350.250
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.598.390	4.877.124
Diğer çeşitli dönen varlıklar	434.424	574.182
	<u>192.153.935</u>	<u>139.061.597</u>

(*) Verilen avansların 40.102.473 TL'lik (31 Aralık 2008: 39.197.801 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 27.229.182 TL'lik (31 Aralık 2008: 22.029.161) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 58.875.817 TL'si (31 Aralık 2008: 13.019.611 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen 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 HAZİRAN 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
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	11.992.921	192.929
Alımlar	872.268	60.463
30 Haziran 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>12.865.189</u>	<u>253.392</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2009 itibariyle açılış bakiyesi	(2.678.634)	(29.000)
Dönem gideri	(1.376.830)	(23.780)
30 Haziran 2009 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(4.055.464)</u>	<u>(52.780)</u>
30 Haziran 2009 itibariyle net defter değeri	<u>8.809.725</u>	<u>200.612</u>
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	5.972.570	76.701
Alımlar	4.280.207	35.138
Çıkışlar	(6.090)	-
30 Haziran 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>10.246.687</u>	<u>111.839</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2008 itibariyle açılış bakiyesi	(480.805)	(3.895)
Dönem gideri	(902.742)	(9.626)
	228	-
30 Haziran 2008 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(1.383.319)</u>	<u>(13.521)</u>
30 Haziran 2008 itibariyle net defter değeri	<u>8.863.368</u>	<u>98.318</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 Haziran 2009 tarihi itibarıyla sona eren 6 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 TL 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 USD 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 USD ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Yukarıda belirtilen husus dışında, Şirket'in 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla sona eren 6 aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Şirket'in 30 Haziran 2009 tarihi itibarıyla sona eren 6 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 Haziran 2009 tarihi itibarıyla sona eren 6 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 Haziran 2009 tarihi itibarıyla sona eren 6 aylık ara dönem içerisinde normal ticari ilişkiler içerisinde Sinpaş Yapı'dan 59.154.771 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.

30 HAZİRAN 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 Haziran 2009			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	GBP
1. Ticari Alacak	4.969.458	2.756.458	350.180	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	37.431.624	24.195.221	190.692	443
3. TOPLAM VARLIKLAR	42.401.082	26.951.679	540.872	443
4. Finansal Yükümlülükler	4.299.137	2.809.710	-	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.299.137	2.809.710	-	-
6. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1-3+4)	38.101.945	24.141.969	540.872	443
7. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1-3-4)	33.132.487	21.385.511	190.692	443
31 Aralık 2008				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	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 HAZİRAN 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 EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve EURO 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 yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	30 Haziran 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	3.272.197	(3.272.197)
	Euro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
2 - Euro net varlık / yükümlülük	40.940	(40.940)
	Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
3- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	112	(112)
TOPLAM	3.313.249	(3.313.249)
	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
	Euro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde	
2 - Euro 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 HAZİRAN 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 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, Şirket'in 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesinin toplam 13.025.490 TL (pay başına % 9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılması için 4 Mayıs 2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuş ve sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25 Haziran 2009 tarihinde kayda alınmıştır. Bedelsiz pay alma işlemi 13 Temmuz 2009 tarihinde başlamıştır.