

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

**31 MART 2009 TARİHİ
İTİBARIYLA ÜÇ AYLIK
ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇERİK	SAYFA
31 MART 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO	1-2
31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET GELİR TABLOSU	3
31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU	5-6
31 MART 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-16
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	7
NOT 3 YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULANMASI.....	8-9
NOT 4 MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	9-11
NOT 5 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	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.....	14-15
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	16

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008
Dönen Varlıklar		1.089.018.860	1.054.409.885
Nakit ve Nakit Benzerleri		86.006.202	79.188.175
Finansal Yatırımlar		13.516.155	9.665.636
Ticari Alacaklar		10.934.205	8.193.258
Diğer Alacaklar		7.119.729	32.750.681
<i>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>6.116.983</i>	<i>31.186.704</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>		<i>1.002.746</i>	<i>1.563.977</i>
Stoklar	4	813.906.769	789.815.282
Diğer Dönen Varlıklar	4	157.535.800	134.796.853
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		82.333.667	80.180.067
Ticari Alacaklar		8.019.158	5.423.995
Finansal Yatırımlar		65.161.830	65.161.830
Maddi Duran Varlıklar	5	8.905.884	9.314.287
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	199.907	163.929
Diğer Duran Varlıklar		46.888	116.026
TOPLAM VARLIKLAR		<u>1.171.352.527</u>	<u>1.134.589.952</u>

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHLİ ÖZET BİLANÇO

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2008
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	158.383.312	159.942.317
Finansal Borçlar	2.972.896	2.613.219
Ticari Borçlar	3.961.244	5.671.727
Alınan Avanslar	148.979.402	147.839.932
Diğer Borçlar	2.008.555	3.391.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	461.215	426.239
Uzun Vadeli Yükümlülükler	101.703.242	74.247.191
Finansal Borçlar	2.355.996	2.759.284
Ticari Borçlar	480.494	188.678
Alınan Avanslar	98.772.946	71.222.120
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	93.806	77.109
ÖZKAYNAKLAR	911.265.973	900.400.444
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	911.265.973	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	1.339.612	1.339.612
Geçmiş Yıllar Karı/Zararları	36.777.535	17.158.483
Net Dönem Karı	10.865.529	19.619.052
TOPLAM KAYNAKLAR	1.171.352.527	1.134.589.952

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	16.430.705	12.199.839
Satışların Maliyeti (-)	(12.443.211)	(9.873.143)
BRÜT KAR	3.987.494	2.326.696
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(4.330.706)	(1.314.792)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.785.850)	(2.233.925)
Diğer Faaliyet Gelirleri	282.444	71.575
FAALİYET ZARARI	(2.846.618)	(1.150.446)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	-	(983.864)
Finansal gelirler	15.144.903	15.733.726
Finansal giderler (-)	(1.432.756)	(6.421.908)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	10.865.529	7.177.508
NET DÖNEM KARI	10.865.529	7.177.508
Hisse başına kazanç	0,079	0,052

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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
Net Dönem karı					7.177.508	7.177.508
31 Mart 2008 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	25.675.603	887.958.900
1 Ocak 2009 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	36.777.535	900.400.444
Net Dönem karı					10.865.529	10.865.529
31 Mart 2009 itibariyle bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	47.643.064	911.265.973

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2009	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2008
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN			
Net dönem karı		10.865.529	7.177.508
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi varlıkların amortismanı	5	686.683	381.286
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5	11.153	4.342
- Alacak senetleri reeskontu		(2.315.997)	5.117
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi		(3.180.803)	(3.167.789)
- Menkul kıymetler satış karı		293.464	-
- İştiraklerin dönem zararlarından alınan pay		-	983.864
- Kıdem tazminatı karşılığı		16.697	6.358
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		(3.352.279)	15.119.691
- Ticari alacaklardaki artış		(5.336.110)	(3.142.372)
- Stoklardaki artış	4	(14.362.482)	(27.015.821)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış/(azalış)		8.237.794	(12.657.122)
- Ticari borçlardaki artış		897.330	6.899.962
- Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(963.180)	20.269.526
- Alınan avanslardaki artış		28.690.296	14.105.387
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		(1.347.669)	108.666
İşletme sermayesindeki değişim		12.463.700	13.687.917
- Ödenen vergiler		(5.276.651)	(1.639.432)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit		7.187.049	12.048.485

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak-	1 Ocak-
		31 Mart	31 Mart
		2009	2008
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi varlık alımları	5	(278.280)	(270.314)
- Maddi olmayan varlık alımları	5	(47.131)	(13.136)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(325.411)	(283.450)
FİNANSAL FAALİYETLERDEN			
KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Finansal borçlardaki değişim		(43.611)	314.218
Finansal faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit		(43.611)	314.218
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ			
NET DEĞİŞİM		6.818.027	12.079.253
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT			
BENZERİ DEĞER		79.188.175	180.884.546
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ			
DEĞERLER		86.006.202	192.963.799

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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, yasal defterlerini ve kanuni mali 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" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri:XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("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.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki özet konsolide finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak 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, 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla 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 aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

UMS 1, “Finansal Tabloların Sunumu” (Değişiklik)

Değişiklik, özsermaye değişim tablosunun sadece hissedarlar ile yapılan gelir gider işlemlerinin içermesini öngörmektedir. Hissedarlar dışındakilerle yapılan gelir gider işlemlerinin ise özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak “Kapsamlı Gelir Tablosu”nda gösterilmesi gerekmektedir. Direk olarak özsermaye altında takip edilen de dahil olmak üzere, tüm gelir gider kalemleri tek bir tablo (“Kapsamlı Gelir Tablosu”) veya iki ayrı tablo olarak (“Gelir Tablosu” ve “Kapsamlı Gelir Tablosu”) gösterilebilmektedir. Buna bağlı olarak, Şirket, gelir ve giderlerini iki ayrı tabloda göstermeyi seçmiş ve finansal tablolar ve dipnotlar değişikliklere göre hazırlanmıştır.

- UFRS 1 (Değişiklik), “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması”,
- UFRS 7 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”,
- UMS 23 (Değişiklik), “Borçlanma Maliyetleri”,
- UFRYK 15, “Gayrimenkul İnşaatı İle İlgili Anlaşmalar”,

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

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

- | | |
|---|--|
| • UFRYK 17, “Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı” | 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. |
| • UFRYK 18, “Müşterilerden Varlık Transferi” | 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. |
| • UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri” | |
| • UMS 27, “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” UMS 28, “İştiraklerdeki Yatırımlar” | 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. |
| • UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar”
Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik | |
| • UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme”
Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler | 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. |

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2009 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI (devamı)

UFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”

Değişiklikler, işletme birleşmelerindeki satın alımlar ile ilgili maliyetlerin olduğu anda gider yazılmasını ve satın alım sırasında muhasebeleştirilen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişikliklerin şerefiyeden düzeltilmesi yerine gelir tablosunda dikkate alınmasını gerektirmektedir.

UFRYK 17 “Parasal olmayan varlıkların hissedarlara dağıtımı”

UFRYK 17, hissedarların teslim alacağı parasal veya parasal olmayan varlıkları seçme hakkına sahip olmaları durumu da dahil olmak üzere, karşılıklı olan tüm parasal olmayan varlıkların dağıtımı için uygulanacaktır. Bu yorumun Şirket’in finansal tablolarına bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRYK 18 “Müşterilerden Varlık Transferi”

Yorum, müşterilerden alınan maddi duran varlıkların, inşaat yapımı için alınan nakdin veya bu türde müşterilerden alınan varlıkların muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorumun Şirket’in finansal tablolarına bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlerle İlgili Değişiklikler

Bu değişiklik, enflasyona karşı riskten korunma muhasebesinin ancak ilgili finansal aracın nakit çıkışlarının sözleşmeden kaynaklanacak şekilde enflasyona bağlı olması halinde yapılabileceğine açıklık getirmektedir.

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

Şirket geliştirdiği projeleri, inşaat öncesi ve inşaat devam ederken satmak için satış ve pazarlama giderlerine katlanmakta olup UMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standartına 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.

31 MART 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 (devamı)

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

b.1) Stoklar

31 Mart 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
Arsalar (*)	510.323.126	503.266.832
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	174.082.531	211.362.820
Tamamlanan konutlar	129.501.112	75.185.630
	<u>813.906.769</u>	<u>789.815.282</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 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla defter değeri 7.471.774 TL'dir (31 Aralık 2008: 6.305.464 TL).

	1 Ocak- 31 Mart 2009	1 Ocak- 31 Mart 2008
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	-	(9.729.005)
Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>(9.729.005)</u>

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (devamı)

b.2) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2009	31 Aralık 2008
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	90.490.941	75.324.934
Devreden KDV	61.239.370	54.020.613
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.276.651	4.877.124
Gelecek aylara ait giderler	438.689	532.723
İş avansları	54.400	15.779
Diğer çeşitli dönen varlıklar	35.749	25.680
	<u>157.535.800</u>	<u>134.796.853</u>

(*) Verilen avansların 39.197.801 TL’lik (31 Aralık 2008: 39.197.801 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 26.832.258 TL’lik (31 Aralık 2008: 22.029.161) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 14.770.228 TL’si (31 Aralık 2008: 13.019.611 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	5.972.570	76.701
Alımlar	270.314	13.136
31 Mart 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>6.242.884</u>	<u>89.837</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2008 itibarıyla açılış bakiyesi	(480.805)	(3.895)
Dönem gideri	(381.286)	(4.342)
31 Mart 2008 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(862.091)</u>	<u>(8.237)</u>
31 Mart 2008 itibarıyla net defter değeri	<u>5.380.793</u>	<u>81.600</u>
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	11.992.921	192.929
Alımlar	278.280	47.131
31 Mart 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>12.271.201</u>	<u>240.060</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
1 Ocak 2009 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.678.634)	(29.000)
Dönem gideri	(686.683)	(11.153)
31 Mart 2009 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(3.365.317)</u>	<u>(40.153)</u>
31 Mart 2009 itibarıyla net defter değeri	<u>8.905.884</u>	<u>199.907</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

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 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 olacaktır.

Yukarıda belirtilen husus dışında, Şirket'in 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla sona eren 3 aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Şirket'in 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla sona eren 3 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 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla sona eren 3 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.

Ara dönem içerisinde ilişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı bir işlem gerçekleşmemiştir. İlişkili kuruluşlar ile yapılan tüm ticari işlemler belirgin ve ölçülebilirdir.

31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarda belirtilen Şirket'in üst düzey idari personele gayrimenkul alımı için vermiş olduğu 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bilanço değeri 28.263.570 TL karşılığı EUR avans alımdan vazgeçildiği için 25.000.000 TL karşılığı EUR avans 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla sona eren 3 aylık dönem içerisinde geri alınmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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:

	31 Mart 2009			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Parasal Finansal Varlıklar	43.054.851	25.431.081	56.666	443
2. TOPLAM VARLIKLAR	43.054.851	25.431.081	56.666	443
3. Finansal Yükümlülükler	5.515.496	3.267.474	-	-
4. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.775.642	797.480	642.239	-
5. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	8.291.138	4.064.954	642.239	-
6. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (1-3+4)	34.763.713	21.366.127	(585.573)	443
7. Parasal kalemler net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1-3-4)	34.763.713	21.366.127	(585.573)	443
31 Aralık 2008				
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	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.

31 MART 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 yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	31 Mart 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	3.606.602	(3.606.602)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
2 - Avro net varlık / yükümlülük	(130.337)	130.337
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
3- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	106	(106)
TOPLAM	3.476.371	(3.476.371)
	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 - Eur 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.

31 MART 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 2008 yılı 20 Nisan 2009 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2008 yılı 19.619.052 TL dönem karından; 1.363.254 TL’nin birinci tertip yasal yedek akçe, 8.000.000 TL’nin ortaklara birinci temettü, 9.000.000 TL’nin ortaklara ikinci temettü, 1.232.771 TL’nin ikinci tertip yasal yedek akçe, gerei kalan 23.027 TL’nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına, ayrıca olağanüstü yedekler hesabından 2.176.431 TL olmak üzere toplam 19.176.431 TL’nin ortaklara nakit temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Ayrıca, 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 çıkarılmasına, sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek payların kayda alınması için 2009 yılı Mayıs ayı sonuna kadar Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunulmasına ve bedelsiz pay dağıtımının en geç 30 Haziran 2009 tarihine kadar tamamlanmasına karar verilmiştir.