

**SİNPAŞ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2011ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....</b>	<b>5-6</b>
<b>ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..</b>	<b>6-27</b>
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-12
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	12-15
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	15-16
NOT 5 ÖZKAYNAKLAR.....	16-17
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17-19
NOT 7 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	20
NOT 8 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	21
NOT 9 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ...	21-25
NOT 10 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR.....	25
NOT 11 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	25
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	26-27

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

**30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2011</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.629.636.157</b>	<b>1.499.431.720</b>
Nakit ve nakit benzerleri		27.631.803	51.304.477
Finansal yatırımlar		16.465.430	13.321.883
Ticari alacaklar		146.714.258	64.215.778
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	27.335.537	9.178.967
Ticari alacaklar		119.378.721	55.036.811
Diğer alacaklar		16.643.178	34.757.688
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		6.300.863	6.777.940
Diğer alacaklar		10.342.315	27.979.748
Stoklar	3	1.156.851.852	1.101.869.054
Diğer dönen varlıklar	3	265.329.636	233.962.840
İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar		23.727.271	19.227.271
Diğer dönen varlıklar		241.602.365	214.735.569
<b>Duran varlıklar</b>		<b>216.186.914</b>	<b>153.120.846</b>
Ticari alacaklar		117.606.118	60.598.343
Finansal yatırımlar		78.526.244	78.526.244
Yatırım amaçlı gayrimenkul		7.429.540	-
Maddi duran varlıklar	4	11.881.240	13.231.756
Maddi olmayan duran varlıklar	4	743.772	764.503
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.845.823.071</b>	<b>1.652.552.566</b>

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

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

**30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>674.229.439</b>	<b>669.467.269</b>
Finansal borçlar	3	64.353.435	14.367.750
Ticari borçlar		59.238.176	47.376.387
İlişkili taraflara borçlar	7	671.908	356.659
Diğer ticari borçlar		58.566.268	47.019.728
Alınan avanslar	3	508.947.529	590.660.871
Diğer borçlar		40.853.752	16.253.988
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		836.547	808.273
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>115.495.001</b>	<b>45.744.022</b>
Finansal borçlar	3	107.986.666	25.766.667
Ticari borçlar		7.343.245	19.843.470
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		165.090	133.885
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.056.098.631</b>	<b>937.341.275</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.056.098.631</b>	<b>937.341.275</b>
Ödenmiş sermaye		600.000.000	500.000.000
Sermaye rezervleri		212.888.864	300.388.864
Geri satın alınan şirket hisseleri		(5.664.156)	(5.664.156)
Hisse senetleri ihraç primleri		62.419.923	74.919.923
Değer artış fonları		18.903.122	18.903.122
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.673.982	3.935.637
Geçmiş yıllar karı / (zararları)		9.119.540	(16.156.243)
Net dönem karı		148.757.356	61.014.128
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.845.823.071</b>	<b>1.652.552.566</b>

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

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

**30 EYLÜL 2011 VE 30 EYLÜL 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK  
ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>		
	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:</b>					
Satış gelirleri -net		551.213.188	155.998.618	194.380.250	99.997.023
Satışların Maliyeti (-)		(373.020.951)	(113.050.770)	(135.197.056)	(67.138.024)
<b>Brüt kar</b>		<b>178.192.237</b>	<b>42.947.848</b>	<b>59.183.194</b>	<b>32.858.999</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(34.069.859)	(9.478.779)	(17.742.676)	(3.880.826)
Genel yönetim giderleri (-)		(12.252.226)	(4.546.562)	(12.494.976)	(4.745.838)
Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri)		5.767.268	1.536.020	546.870	(376.127)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>137.637.420</b>	<b>30.458.527</b>	<b>29.492.412</b>	<b>23.856.208</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / zararlarındaki paylar		-	-	(2.510.827)	(662.434)
Finansal gelirler		25.061.248	7.402.708	17.453.743	7.560.746
Finansal giderler (-)		(13.941.312)	(8.279.378)	(10.119.813)	(7.021.074)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>	<b>34.315.515</b>	<b>23.733.446</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>	<b>34.315.515</b>	<b>23.733.446</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>148.757.356</b>	<b>29.581.857</b>	<b>34.315.515</b>	<b>23.733.446</b>
Hisse başına kazanç	8	0,248	0,049	0,057	0,040

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

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

**30 EYLÜL 2011 VE 30 EYLÜL 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT  
ÖZET KAPSAMLI ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye rezervleri	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Değer Artış Fonları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı / (Zararı)	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 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>(18.135.832)</b>	<b>1.979.589</b>	<b>863.088.181</b>
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	100.000.000	-	-	(100.000.000)	-	-	-	-	-
Geri alınan paylar	-	(5.664.156)	-	-	-	-	-	-	(5.664.156)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	34.315.515	-	34.315.515
<b>30 Eylül 2010 itibariyle bakiye</b>	<b>500.000.000</b>	<b>294.724.708</b>	-	<b>74.919.923</b>	-	<b>3.935.637</b>	<b>16.179.683</b>	<b>1.979.589</b>	<b>891.739.540</b>
<b>1 Ocak 2011 itibariyle bakiye</b>	<b>500.000.000</b>	<b>300.388.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>74.919.923</b>	<b>18.903.122</b>	<b>3.935.637</b>	<b>61.014.128</b>	<b>(16.156.243)</b>	<b>937.341.275</b>
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	87.500.000	(87.500.000)	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi ihraç primlerinden sermayeye transferler	12.500.000	-	-	(12.500.000)	-	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(61.014.128)	61.014.128	-
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	5.738.345	-	(5.738.345)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	148.757.356	-	148.757.356
<b>30 Eylül 2011 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>18.903.122</b>	<b>9.673.982</b>	<b>148.757.356</b>	<b>9.119.540</b>	<b>1.056.098.631</b>

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010**

**TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		148.757.356	34.315.515
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Maddi duran varlıkların amortismanı	4	3.294.194	2.875.864
Maddi olmayan duran varlıkların itfa payı	4	156.442	78.130
Ticari alacaklar / borçlar reeskontu		1.592.872	(20.743)
Kar payı gelirleri		(1.573.364)	(3.656.598)
Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi		(520.289)	(3.533.737)
Duran varlık satış gelirleri		(38.186)	-
İştiraklerin dönem zararlarında Grup'un payı		-	2.510.827
Kullanılmayan izin karşılığı		(25.869)	129.617
Kıdem tazminatı karşılığı		100.486	105.970
<b>İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit</b>		<b>151.743.642</b>	<b>32.804.845</b>
İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış		(17.679.493)	(13.387.937)
Ticari alacaklardaki artış		(121.349.685)	(14.548.463)
Stoklardaki artış	3	(54.982.798)	(158.152.726)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış		(7.429.540)	-
Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış		(13.503.879)	(44.384.433)
Ticari borçlardaki artış / (azalış)		(2.546.557)	11.202.961
Finansal yatırımlardaki (artış) / azalış		(2.623.258)	2.409.767
Alınan avanslardaki (azalış) / artış	3	(81.713.342)	201.652.566
İlişkili şirketlere olan borçlardaki artış		315.249	(7.899.406)
Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)		24.692.093	9.500.941
İşletme sermayesindeki değişim		(125.077.568)	19.198.115
- Ödenen vergiler		(225.484)	(1.667.416)
- Ödenen kıdem tazminatı		(69.281)	(91.837)
- Alınan kar payları		1.573.364	3.656.598
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit</b>		<b>(123.798.969)</b>	<b>21.095.460</b>

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

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

**30 EYLÜL 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2010
Maddi duran varlık alımları	4	(2.088.461)	(6.057.367)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		144.783	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	4	(139.621)	(349.100)
Maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen nakit		3.910	-
İştirakler sermaye artırımına katılımı		-	(2.510.827)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(2.079.389)</b>	<b>(8.917.294)</b>
Temettü ödemeleri		(30.000.000)	-
Alınan krediler		145.887.715	36.511.810
Kredi geri ödemeleri		(13.585.000)	-
Geri alınan paylar		-	(5.664.156)
Finansal kiralama ödemeleri		(97.031)	(2.002.808)
<b>Finansal faaliyetlerinde kullanılan / (elde edilen) nakit</b>		<b>102.205.684</b>	<b>28.844.846</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net değişim</b>		<b>(23.672.674)</b>	<b>41.023.012</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		51.304.477	49.441.702
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>		<b>27.631.803</b>	<b>90.464.714</b>

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

Şirket ve bağlı ortaklıkların (“Grup”) ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. 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, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir.30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2010: %49).

Şirket’in bağlı ortaklık ve iştiraki Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### İştirak

Ottoman Gayrimenkul Yat.İnş.ve Tic.A.Ş.

#### Faaliyet Konusu

İktisap gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamında alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek.

#### Bağlı Ortaklık

Seven Gayrimenkul  
Geliştirme İnşaat ve Tahhüt A.Ş

#### Faaliyet Konusu

Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

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

## **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları**

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Eylül 2011 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Bu Tebliği’e istinaden UMS/UFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2010 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 2010 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- a) Konsolide finansal tablolar, aşağıda (b)’den (c)’ye kadar olan paragraflarda yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Sinpaş GYO ile bağlı ortaklıklarının hesaplarını içermektedir. Konsolidasyon kapsamı içinde yer alan şirketlerin finansal tabloları, konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıkların faaliyet sonuçları, satın alma veya elden çıkarma işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.
- b) Bağlı ortaklık, Sinpaş’ın doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Sinpaş’ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketi ifade eder.

Aşağıda yer alan tabloda 30Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar ve bağlı ortaklıklardaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<b>Bağlı ortaklık</b>	<b>30Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. (Seven) (*)	99,99	99,99

(\*) Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup’a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınır ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılır. Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Şirket’in bağlı ortaklıkları üzerinde sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaklardan mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmiştir. Şirket’in ve bağlı ortaklıklarının, bağlı ortaklıklarda sahip olduğu hisselerle ait temettüler, sırasıyla, ilgili dönem gelirinden ve özkaynaklardan çıkarılmıştır.

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

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- c) Grup’un, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştirakleri üzerindeki oy hakları, genellikle %20 ile %50 aralığında olmaktadır. İştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

Aşağıda yer alan tabloda 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle iştirakler ve iştiraklerdeki ortaklık efektif oranları gösterilmektedir:

<u>İştirakler</u>	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.	%24,9	%24,9

#### Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, şirket’in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Şirket’in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

#### 2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerdeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

##### 2.2.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Eylül 2011 tarihi itibariyle bilançosunu 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2011 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 30 Eylül 2010 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorum yoktur.

##### **1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olup uygulanan TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlar:**

- UMS 24 (Revize), “İlişkili Taraf Açıklamaları”.1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

##### **1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlar:**

- UFRS 1 (Değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması” 1 Temmuz 2010 tarihinden sonra başlayan finansal dönemler için geçerlidir.
- UFRS Yorum 14, “Asgari Fonlama Gerekliğinin Peşin Ödenmesi” 1 Ocak 2011 tarihinden ve bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- 2010 Yıllık Geliştirme Projesi kapsamındaki standartlar 1 Ocak 2011 tarihinden sonra başlayan finansal dönemler için geçerlidir. Söz konusu proje, aşağıdaki 6 standart ve 1 yorumdaki değişiklikleri içermektedir:
  - UFRS 1 “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”
  - UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”
  - UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”
  - UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu”
  - UMS 27 “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar”
  - UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama”
  - UFRYK 13 “Müşteri Sadakat Programları”
- UFRS Yorum 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 32 (Değişiklik), “Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

- UFRS 7 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar” 1 Temmuz 2011 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UFRS 1 (Değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması” 1 Temmuz 2011 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UMS 12 (Değişiklik), “Gelir Vergileri” 1 Ocak 2012 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UMS 19 (Değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UMS 1 (Değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu”, 1 Ocak 2012 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UFRS 9, “Finansal Araçlar” 1 Ocak 2013 tarihine kadar geçerli değildir, ancak erken uygulanması mümkündür.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UFRS 11, “Ortak Düzenlemeler” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UMS 27, “Bireysel Finansal Tablolar” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.
- UMS 28, “İştirakler ve iş ortaklıkları” 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık dönemler için geçerlidir.

#### **NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER**

##### *a) Net Karı Etkileyen Hususlar*

- 1) Grup’un dönem içinde tamamlanan ve teslim edilen projelerinde önceki yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde artış olmuştur. Buna bağlı olarak önceki döneme göre satış gelirleri 356.832.938 TL faaliyetlerinden elde edilen kar ise 108.145.008 TL artmıştır.
- 2) Grup geliştirdiği projeleri, inşaat öncesi ve inşaat devam ederken satmak için satış ve pazarlama giderlerine katlanmakta olup UMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standardına göre oluştukları dönemde giderleştirilmektedir. Söz konusu giderlerin önemli bir kısmı, devam eden projelerin ön satışı ile ilgili olup, cari dönem satış gelirleri ile direk bağlantılı olarak gerçekleşmemektedir. Cari dönemde satış giderleri önceki döneme göre 16.327.183 TL artmıştır.

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

b) *Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:*

**Stoklar**

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Arsalar (*)	569.159.698	544.157.838
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	190.817.892	225.262.821
Tamamlanan konutlar	404.582.211	339.187.856
Ticari mallar	1.958.952	2.927.440
Stok deđer dűřüklüğü karřılıđı (-) (**)	(9.666.901)	(9.666.901)
	<b>1.156.851.852</b>	<b>1.101.869.054</b>

(\*) 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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla defter değerı 8.354.146 TL'dir (31 Aralık 2010: 8.295.935 TL).

(\*\*) 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla stok değer dűřüklüğü karşılığı Ankara Dikmen arsası için kaydedilen 9.666.901 TL tutarındaki değer dűřüklüğü rakamını içermektedir.

**Stok deđer dűřüklüğü karřılıđı hareketleri**

	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2010</b>
Açılış bakiyesi	(9.666.901)	(9.666.901)	(14.249.956)	(14.249.956)
Dönem gideri	-	-	-	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(9.666.901)</b>	<b>(9.666.901)</b>	<b>(14.249.956)</b>	<b>(14.249.956)</b>

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Devreden KDV	139.759.021	134.588.838
Verilen avanslar (*)	101.459.713	79.381.020
İlişkili taraflara verilen avanslar	23.727.271	19.227.271
Peşin ödenen vergi ve fonlar	225.484	671.260
Gelecek aylara ait giderler	24.126	25.761
İş avansları	104.676	31.792
Diğer çeşitli dönen varlıklar	29.345	36.898
	<b>265.329.636</b>	<b>233.962.840</b>

(\*) Verilen avansların 42.993.231 TL'lik (31 Aralık 2010: 40.144.703 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 29.056.906 TL'lik (31 Aralık 2010: 19.675.561 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 53.136.847 TL'si (31 Aralık 2010: 38.788.027 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**Finansal borçlar**

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Finansal Borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	64.353.435	14.270.719
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	-	97.031
	<b>64.353.435</b>	<b>14.367.750</b>
Uzun vadeli banka kredileri	107.986.666	25.766.667
	<b>107.986.666</b>	<b>25.766.667</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>172.340.101</b>	<b>40.134.417</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
1 yıl içerisinde ödenecek	64.353.435	14.270.719
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	53.993.333	12.883.334
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	53.993.333	12.883.333
	<b>172.340.101</b>	<b>40.037.386</b>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	% 4,45 -%4,80	64.353.435	107.986.666
		<b>64.353.435</b>	<b>107.986.666</b>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2010	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	-	183.536	-
ABD Doları	% 4,73	14.087.183	25.766.667
		<b>14.270.719</b>	<b>25.766.667</b>

Aşağıda, Grup’un banka kredileri özetlenmiştir:

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi, 7 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 6 Mayıs 2011 tarihinde başlamış ve vade sonu olan 7 Mayıs 2013 tarihine kadar devam edecektir. 50 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi, 1 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 1 Haziran 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 1 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 18 Haziran 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir.



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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ  
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**Alınan avanslar**

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin avanslar	508.947.529	590.660.871
	<b>508.947.529</b>	<b>590.660.871</b>

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin olup, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla alınan avansları içerisinde yer alan ve Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin tutarlar sırasıyla 125.225.843 TL ve 377.643.060 TL’dir.

Grup’un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, ancak henüz tahsil edilmemiş senetleri sırasıyla 349.035.815 TL ve 550.154.654 TL’dir. Söz konusu avans nitelikli senetler, bilanço tarihi itibarıyla nakdi olarak temin edilmediği için bilanço dışında teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grup’un konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin tutarlar ise sırasıyla 109.404.570 TL ve 392.603.796 TL’dir.

**NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	<b>Maddi duran varlıklar toplam</b>	<b>Maddi olmayan duran varlıklar toplam</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	21.120.346	959.331
Alımlar	2.088.461	139.621
Çıkışlar	(211.256)	(4.344)
30 Eylül 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	22.997.551	1.094.608
<b>Birikmiş amortismanlar</b>		
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	(7.888.590)	(194.828)
Dönem gideri	(3.294.194)	(156.442)
Çıkışlar	66.473	434
30 Eylül 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	(11.116.311)	(350.836)
<b>30 Eylül 2011 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>11.881.240</b>	<b>743.772</b>

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

	<b>Maddi duran varlıklar toplam</b>	<b>Maddi olmayan duran varlıklar toplam</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	13.777.476	275.691
Alımlar	6.057.367	349.100
30 Eylül 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	19.834.843	624.791
<b>Birikmiş amortismanlar</b>		
1 Ocak 2010 itibariyle açılış bakiyesi	(3.978.616)	(79.147)
Dönem gideri	(2.875.864)	(78.130)
30 Eylül 2010 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.854.480)	(157.277)
<b>30 Eylül 2010 itibariyle net defter değeri</b>	<b>12.980.363</b>	<b>467.514</b>

**NOT 5 - ÖZKAYNAKLAR**

**Sermaye**

Grup’un 30Eylül2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortaklar</b>	<b>%</b>	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>%</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Sinpaş Yapı	0,0%	-	30,8%	154.225.776
Servet GYO	30,8%	185.070.930	0,0%	-
Avni Çelik	16,9%	101.217.372	16,9%	84.347.810
Ömer Faruk Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	8.213.207
Ahmet Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	8.213.207
Halka açık kısım	49,0%	294.000.000	49,0%	245.000.000
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,0%</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>500.000.000</b>

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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 5 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

##### **Sermaye (Devamı)**

Şirket’ in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL’ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Şirket’in ortağı konumundaki Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”) elinde bulundurduğu halka açık olmayan %30,8’lik oy hakkı ve halka açık olan %11,41 oy hakkı ile toplamda %42,11 oranındaki Şirket hisselerini, 7 Temmuz 2011 tarihinde, Sinpaş Yapı’dan kısmi bölünme yolu ile kurulan Dogu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (“Dogu İstanbul”)’ye devir etmiştir. Dogu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. söz konusu hisseler de dahil olmak üzere tüm aktif ve pasifleri ile birlikte küll halinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Servet GYO) tarafından devir alınmak suretiyle birleşmiş olup ilgili birleşme 21 Eylül 2011 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket’in ortaklık yapısı Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile aynı hissedarlardan müteşekkil olduğundan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yönetim kontrolünde herhangi bir değişiklik söz konusu olmamıştır.

#### **NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Grup’un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

##### Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

##### Marmaris İçmeler Projesi:

Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii’nde kain tapunun 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 parsellerini teşkil eden gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmek üzere anlaşmaya varmıştır. Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.’nin söz konusu gayrimenkullerin tapuda Grup’a devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35’inin Grup tarafından Avrasya’ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Grup tarafından gayrimenkullerin tapuda Grup’a devrine paralel olarak ve avans niteliğinde olmak üzere Avrasya’ya ödenmesi, ödenen tutarların ileride hesaplanacak faizleri ile birlikte Avrasya’nın payına düşecek hasılat tutarından mahsup edilmesi düzenlenmiştir.

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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (Devamı)**

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler (Devamı):

Marmaris İçmeler Projesi (Devamı):

Grup 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya’ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m2 büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m2 büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m2 büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m2 büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 Şubat 2009 tarihinde 9.509 m2 büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya’dan satın almıştır.

Fakat Grup, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya’dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları’nın Grup tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya’nın yaptığı 17.10.2011 tarihli teklif(icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Grup sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir.

Ayrıca, Grup’un 13 Haziran 2011 tarihinde, Fine Otel Turizm İşletmeleri Anonim Şirket’i (“Fine”) ve FTG Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Turizm A.Ş. (“FTG”) ile imzalamış olduğu sözleşme uyarınca, Şirket’in maliki bulunduğu Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912 , 1913,1914 ve 1598 parsellerinde kayıtlı 170.056m2 büyüklüğündeki arsalar üzerinde otel ve konut inşa edilecektir. Söz konusu otelin inşaatı, Rixos standartlarında gerçekleştirilecek olup, proje onayının bitip ruhsatın alınmasını takiben 36 ay içerisinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte, her iki taraf için de karlılık açısından verilmiş bir taahhüt ya da garanti yoktur. Otel projesi Rixos olarak markalandırılacak olup, Grup, söz konusu marka ve ticaret unvanını korumak için gereken tedbiri almayı taahhüt etmiştir. Konutların pazarlaması ve satışı ise Rixos ve Sinpaş markalarının birlikte kullanılması suretiyle gerçekleştirilecektir. Satış ofisinin tüm masrafları satış elemanları da dahil olmak üzere, Grup tarafından karşılanacaktır. Grup, otelin satılması durumunda, satış bedeli üzerinden FTG’ye %3’lük komisyon ödeyecektir. Grup, komisyon ödemesini satışa müteakip 10 iş günü içerisinde FTG’ye ödeyecektir. Otel teslimine hazır hale getirilmesine Fine ve FTG tarafından teslim alınmaz veya kiralamadan vazgeçerse, vazgeçtiği tarihten itibaren 3 yıllık kira bedeli tutarını Grup’a ödeyecektir. Grup’un kiralamadan vazgeçmesi durumunda ise kalan sürenin yıllık kira bedelinin yarısını Fine ve FTG’ye ödeyecektir.

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

### **30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (Devamı)**

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler (Devamı):

##### Bursa Modern Projesi:

Grup, Bursa Modern projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiş fakat henüz satılmamış olan bağımsız bölümler ve henüz inşaatına başlanmamış olan diğer parseller için ise hasılat paylaşımı yönteminin sona erdirilmesi konusunda arsanın önceki sahipleri ile anlaşılmıştır. Bu bağlamda, henüz satılmamış olan bağımsız bölümler, ticaret alanı ve inşaatına başlanmamış parsellerle ilgili haklarının toplamı 50 milyon USD bedelle satın alınmıştır. Satışı daha önceden gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için; m2 satış fiyatının 820 ABD Doları'nın altında gerçekleşmesi halinde, Grup her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılmaması halinde, satılmayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Grup gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir.

##### Ankara Dikmen Projesi:

Grup, 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 m<sup>2</sup> 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 Grup'a 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. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905m<sup>2</sup> olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir.

##### Davalar:

Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

##### Takyidatlar:

Grup'un 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir takyidatı veya eski takyidatları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 7 - İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**

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

Grup30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde normal ticari ilişkiler içerisinde Sinpaş Yapı’dan 8.370.136 TL tutarında hakediş ve alım yapmıştır. Bu işlem dışında ilişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı ve önemli bir işlem gerçekleşmemiştir.

Grup’un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.	16.943.100	-
Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş.	8.883.785	8.864.414
Kentsel Hizm. Yapı ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	421.232	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	73.665	-
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	-	232.044
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	65.159	64.356
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	15.895	16.632
Dekor S Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	1.521	1.521
Diğer	931.180	-
	<b>27.335.537</b>	<b>9.178.967</b>

Grup’un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	546.634	-
Kentsel Hizm. Yapı ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	58.166	296.581
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. Ltd. Şt	42.097	19.032
Yapı Mekanik ve Otomasyon End. Tic. A.Ş.	-	35.512
Prodek Yapı Dekorasyon San. ve Tic. A.Ş.	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	25.011	5.534
	<b>671.908</b>	<b>356.659</b>

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 8 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak -30 Eylül 2011 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2011</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2010</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2010</b>
Dönem boyunca mevcut olan hisseleri ortalama sayısı (tam değeri)	596.700.000	596.700.000	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	148.757.356	29.581.857	34.315.515	23.733.446
<b>Hisse başına kar</b>	<b>0,25</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>	<b>0,04</b>

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

**Kur Riski Yönetimi**

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibariyle dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>			
	<b>TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacak	13.562.989	7.279.612	51.644	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	18.794.925	10.161.684	16.820	435
3. Diğer	15.835.513	8.581.539	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	48.193.427	26.022.835	68.464	435
5. Ticari Borçlar	22.206.245	12.033.948	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	64.353.435	34.874.240	-	-
5. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	86.559.680	46.908.188	-	-
8. Ticari Borçlar	7.446.265	4.035.260	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	142.612.284	77.226.295	42.375	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	150.058.549	81.261.555	42.375	-
11. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	236.618.230	128.169.743	42.375	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(188.424.803)	(102.146.908)	26.089	435
13. Parasal kalemler net yabancı parayükümlülük pozisyonu (1+2+3+5+6-8-9)	(188.424.803)	(102.146.908)	26.089	435



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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

	<b>31Aralık 2010</b>			
	<b>TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EUR</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacak	1.529.926	785.228	154.196	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	41.492.301	26.508.655	248.169	585
3. Diğer	32.429.680	20.976.507	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	75.451.907	48.270.390	402.365	585
5. Ticari Borçlar	18.623.804	12.046.445	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	14.367.750	9.293.499	-	-
5. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler				
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	32.991.554	21.339.944	-	-
8. Ticari Borçlar	20.413.907	13.204.338	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	25.766.667	16.666.667	-	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	46.180.574	29.871.005	-	-
11. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	79.172.128	51.210.949	-	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(3.720.221)	(2.940.559)	402.365	585
13. Parasal kalemler net yabancı parayükümlülük pozisyonu (1+2+3+5+6-8-9)	(3.720.221)	(2.940.559)	402.365	585

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

Kur Riskine Duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avrocinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup’un 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ABD Doları ve Avro kurlarındaki sırasıyla %15’lik ve %10’lük artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %15 ve %10’luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %15’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

Kur Riskine Duyarlılık (Devamı)

	<b>30 Eylül 2011</b>	
	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı paranın</b>	<b>Yabancı paranın</b>
	<b>değer kazanması</b>	<b>değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında % 15 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(28.273.753)	28.273.753
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(28.273.753)	28.273.753
Avro'nun TL karşısında % 15 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	6.563	(6.563)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	6.563	(6.563)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 15 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	126	(126)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	126	(126)
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(28.267.064)</b>	<b>28.267.064</b>

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

	<b>31 Aralık 2010</b>	
	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(454.610)	454.610
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(454.610)	454.610
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	82.449	(82.449)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	82.449	(82.449)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	140	(140)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	140	(140)
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(372.021)</b>	<b>372.021</b>

**NOT 10 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR**

Grup'un bağlı ortaklıklarından Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. 21 Ekim 2011 tarihi itibarıyla ticaret ünvanını Eviya Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. olarak değiştirmiştir.

**NOT 11 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA  
FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR  
OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Şirket'in %7,4'lük hisseye sahip olduğu ve ekli mali tablolarda finansal yatırım olarak sınıflandırılan SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sağlam GYO”) ile 31 Mart 2011 tarihli bilançolar esas alınmak suretiyle birleşmesine ilişkin karar 1 Temmuz 2011 tarihli Sağlam GYO'nun özel durum açıklaması ile kamuya bildirilmiştir.

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

**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI  
DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

**Konsolide olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	44.097.233	64.626.360
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	1.139.753.007	1.077.340.669
İştirakler	115.140.244	115.140.244
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	6.300.863	6.777.940
<b>Diğer Varlıklar</b>	<b>552.569.464</b>	<b>402.029.118</b>
<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>1.857.860.811</b>	<b>1.665.914.331</b>
Finansal Borçlar	172.340.101	40.037.386
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	-	97.031
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	-
<b>Özkaynaklar</b>	<b>1.069.688.354</b>	<b>950.789.841</b>
<b>Diğer Kaynaklar</b>	<b>615.832.356</b>	<b>674.990.073</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>1.857.860.811</b>	<b>1.665.914.331</b>

**Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler**

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	27.631.803	51.304.477
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	-	-
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeciler Şirkete İştirak	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mükoyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsanın İpotek Bedelleri	-	-

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

### 30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

##### Portföy Sınırlamaları

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	0%	0%	10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	61%	65%	50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	9%	8%	50%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	49%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	0%	0%	20%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%	10%
Borçlanma Sınırı	16%	4%	500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	1%	3%	10%

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

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