

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

**30 HAZİRAN 2008 TARİHİ
İTİBARIYLA ÖZET ARA
DÖNEM MALİ TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Giriş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ekte yer alan 30 Haziran 2008 tarihli özet bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık özet 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.

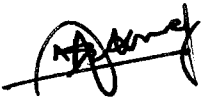
İncelememizin sonucunu etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekmek isteriz:

Şirket, 31 Aralık 2007 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarını Dipnot 10'da açıklandığı üzere yeniden düzenlemiştir.

İstanbul, 14 Ağustos 2008

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU



Selçuk Ürkmez
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇERİK	SAYFA
30 HAZİRAN 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO	1-2
30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN GELİR TABLOSU	3
30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIM TABLOSU	5
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN ÖZET DİPNOTLAR.....	6-14
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	6-7
NOT 3 YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULANMASI	7-8
NOT 4 MALİ TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	9-10
NOT 5 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	11
NOT 8 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	12
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR.....	12
NOT 11 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	12
NOT 12 YABANCI PARA POZİSYONU	13
NOT 13 DİĞER HUSUSLAR.....	14

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	30 Haziran 2008	YENİDEN DÜZENLENMİŞ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2007
Dönen Varlıklar		1.035.706.165	982.043.759
Nakit ve Nakit Benzerleri		59.698.979	180.884.546
Finansal Yatırımlar		179.568.007	167.220.031
Ticari Alacaklar		9.108.321	10.374.795
-İlişkili taraflardan alacaklar	8	8.864.411	10.371.750
-Diğer Ticari Alacaklar		243.910	3.045
Diğer Alacaklar		5.820.496	1.065
Stoklar	4	668.455.774	581.042.241
Diğer Dönen Varlıklar	4	113.054.588	42.521.081
Duran Varlıklar		9.226.940	7.003.015
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	983.864
Maddi Duran Varlıklar	5	8.863.368	5.491.765
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5	98.318	72.806
Diğer Duran Varlıklar		265.254	454.580
TOPLAM VARLIKLAR		1.044.933.105	989.046.774

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİ İTİBARIYLA UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMA YAN BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran	YENİDEN DÜZENLENMİŞ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık
	Referansları	2008	2007
Kısa Vadeli Yükümlülükler		136.223.348	77.243.361
Finansal Borçlar		1.954.603	959.317
Ticari Borçlar		13.814.741	3.208.591
- İlişkili taraflara borçlar	8	8.517.696	400.452
- Diğer Ticari Borçlar		5.297.045	2.808.139
Alınan Avanslar		116.229.304	72.408.786
Diğer Borçlar		4.118.654	666.667
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		106.046	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		24.522.528	31.022.021
Finansal Borçlar		3.260.754	4.648.702
Alınan Avanslar		21.204.662	26.320.317
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		57.112	53.002
ÖZKAYNAKLAR		884.187.229	880.781.392
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		884.187.229	880.781.392
Ödenmiş Sermaye		136.974.510	136.974.510
Sermaye Rezervleri		300.388.864	300.388.864
Hisse Senedi İhraç Primleri		424.919.923	424.919.923
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.339.612	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		17.158.483	(46.231)
Net Dönem Karı		3.405.837	18.544.326
TOPLAM KAYNAKLAR		1.044.933.105	989.046.774

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN GELİR TABLOSU

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2008	1 Nisan- 30 Haziran 2008	1 Ocak- 30 Haziran 2007	1 Nisan- 30 Haziran 2007
ESAS FAALİYET GELİRLERİ				
Satış Gelirleri	20.384.670	8.184.831	-	-
Satışların Maliyeti (-)	(18.787.792)	(7.951.389)	-	-
BRÜT ESAS FAALİYET KARI	1.596.878	233.442	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(4.911.008)	(3.596.216)	(5.654.259)	(473.775)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.894.436)	(2.660.511)	(2.143.237)	(1.606.879)
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	80.579	9.004	468.564	468.564
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	(10.028)	(10.028)	-	-
FAALİYET ZARARI	(8.138.015)	(6.024.309)	(7.328.932)	(1.612.090)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / (zararlarındaki) paylar	(983.864)	-	-	-
Finansal Gelirler	18.144.900	2.410.949	9.054	9.054
Finansal Giderler	(5.617.184)	804.949	(706.418)	(592.756)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	3.405.837	(2.808.411)	(8.026.296)	(2.195.792)
Vergiler	-	-	-	-
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)	3.405.837	(2.808.411)	(8.026.296)	(2.195.792)
HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	0,0249	(0,0205)	(0,1014)	(0,0277)

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye rezervleri	Hisse senetleri ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Sermaye taahhüdü	Birikmiş kar / (zarar)	Özkaynak toplamı
Daha önce yayınlanan finansal tablolara göre							
1 Ocak 2007 itibarıyla bakiye	69.857.000	(577.493)	-	-	(5.105.907)	(46.231)	64.127.369
Yeniden Düzenleme etkisi (bakınız Not 10)	-	300.966.357	-	-	-	-	300.966.357
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2007 tarihli bakiye	69.857.000	300.388.864	-	-	(5.105.907)	(46.231)	365.093.726
Sermaye ödemeleri	67.117.510	-	442.975.566	-	5.105.907	-	515.198.983
Halka arz giderleri (*)	-	-	(18.055.643)	-	-	-	(18.055.643)
Dönem zararı	-	-	-	-	-	(8.026.296)	(8.026.296)
30 Haziran 2007 tarihli bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	-	(8.072.527)	854.210.770
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2008 tarihli bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	-	-	18.498.095	880.781.392
Geçmiş yıllar karlarından yedeklere transfer	-	-	-	1.339.612	-	(1.339.612)	-
Dönem kartı	-	-	-	-	-	3.405.837	3.405.837
30 Haziran 2008 tarihli bakiye	136.974.510	300.388.864	424.919.923	1.339.612	-	20.564.320	884.187.229

(*) Şirket hisse senetleri ihraç primlerinden 18.055.643 YTL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderlerini mahsup etmiştir.

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIM TABLOSU

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2008	1 Ocak- 30 Haziran 2007
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN		
Net dönem karı / zararı	3.405.837	(8.026.296)
Net dönem zararını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Maddi varlıkların amortismanı	5 902.742	49.904
- Maddi olmayan varlıkların amortismanı	5 9.626	418
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	20.779	117.502
- Ticari borçlar reeskontu	(64.715)	(9.054)
- Menkul kıymetler makul değer düzeltmesi	(9.146.149)	653.457
- İştiraklerin dönem zararlarından alınan pay	983.864	-
- Kıdem tazminatı karşılığı	4.110	50.419
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen	(3.883.906)	(7.163.650)
- Ticari alacaklardaki azalış / artış	1.266.474	(13.767.487)
- Stoklardaki artış	(87.434.312)	(45.873.028)
- Diğer ticari alacaklar ve dönen varlıklardaki artış	(76.163.612)	(10.582.134)
- Ticari borçlardaki artış	10.670.865	4.892.255
- Finansal yatırımlardaki azalış / artış	(3.201.827)	(377.924.879)
- Alınan avanslardaki artış	38.704.863	80.522.791
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış	3.558.033	136.062
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit	(116.483.422)	(369.760.070)
YATIRIM FAALİYETLERİ		
- Maddi varlık alımları	5 (4.280.207)	(1.221.217)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	5 5.862	-
- Maddi olmayan varlık alımları	5 (35.138)	(14.415)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit	(4.309.483)	(1.235.632)
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
- Hisse senedi ihraç primleri	-	424.919.923
- Sermaye taahhüdü ödemeleri	-	5.105.907
- Sermaye arttırımı	-	67.117.510
- Finansal kiralama ödemeleri	(392.662)	-
Finansal faaliyetlerinden elde edilen nakit	(392.662)	497.143.340
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(121.185.567)	126.147.638
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER	180.884.546	4.243
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER	59.698.979	126.151.881

Ekteki dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Yeni Türk Lirası ("YTL") 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 Kurumu ("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 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 ("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 finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem mali tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır.

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 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki sınırlı incelemeden geçmiş özet finansal tablolar, 31 Aralık 2007 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

Şirket aşağıda açıklanan madde dışında 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

- Şirket, kuruluşu sırasında tüzel kişi sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaların değerlendirilmesine ilişkin önceki dönemlerde kabul ettiği muhasebe politikasını yeniden gözden geçirmiş ve daha önce tüzel kişi sermayedarlarının UFRS mali tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Değişiklik yapılan bu uygulamanın etkileri dipnot 10'da belirtilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2007 tarihli mali tablo dipnotlarında belirttiği muhasebe politikaları uygulamalarına aşağıda belirtilen uygulamayı da eklemiştir.

- **Hasılat:** Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirkete transfer olan arsa payının değeri sözleşme tarihindeki rayiç değer olarak hesaplanır ve Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti arsa sahibine geçtiğinde, hasılat ve ilgili varlıkların aktifleştirilmesi olarak muhasebeleştirilir. İlave edilen bu muhasebe politikasının geçmiş ve cari dönem mali tablolarına rakamsal etkileri bulunmamaktadır.

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 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2008 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2008 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UFRYK 11, "UFRS 2 – Grup ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler"
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları",
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklilikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri",

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

3. YENİ VE GÜNCELLENMİŞ STANDARTLARIN UYGULAMASI (Devamı)

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

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

- UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 13, "Müşteri Bağlılık Programları" 1 Temmuz 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" 1 Kasım 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik. 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"
- UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar"
- UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar"
- UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" Doğrudan Giderleştirmeyi Engelleyen Kapsamlı Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 27, "Konsolide ve Solo Mali Tablolar" UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu"
- UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" Doğrudan Öz kaynağa Kaydedilen Net Gelir Tablosu Gerekliliğine İlişkin Kapsamlı Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

- Şirket'in projelerinden A.Dudullu mevkiindeki Avengarden konut projesi 26 Haziran 2008 tarihinde tamamlanmış ve konut teslimlerine başlamıştır. Bilanço tarihi itibarıyla toplam konutların yaklaşık %30'u teslim edilmiş olup, Şirket teslim edilen konutlara ilişkin 20.275.712 YTL satış geliri elde etmiş, bu satışlara ilişkin 18.767.012 YTL maliyet tutarını gelir tablosuna yansıtmıştır.
- 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.
- Şirketin cari dönemdeki finansal gelirlerindeki bir önceki döneme göre önemli artışının nedeni, 21 Haziran tarihinde halka arz sonucu elde edilen hisse senedi ihraç primlerinden oluşan naktin esas faaliyetle ilgili nakit ihtiyacında kullanıldıktan sonra 2007 yılının ikinci yarısından başlayarak Finansal Yatırımlarda değerlendirilmesi sonucudur.

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

b.1) Stoklar

30 Haziran 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2008	31 Aralık 2007
Arsalar (*)	494.478.521	480.774.631
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	143.047.773	109.996.615
Tamamlanmış konut projeleri	40.679.264	-
Stok değer düşüş karşılığı (Arsa)	(9.749.784)	(9.729.005)
	<u>668.455.774</u>	<u>581.042.241</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 2008 tarihi itibarıyla defter değeri 5.795.719 YTL'dir (31 Aralık 2007: 5.795.719 YTL).

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBE MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

b.2) Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2008	31 Aralık 2007
<u>Kısa vadeli diğer dönen varlıklar</u>		
Verilen avanslar (*)	66.245.521	16.412.318
Devreden KDV	34.704.886	22.679.683
Bloke banka hesapları (**)	9.026.101	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.580.200	2.950.911
Gelecek aylara ait giderler	411.326	402.013
İş avansları	45.220	8.449
Diğer dönen varlıklar	41.334	67.707
	<u>113.054.588</u>	<u>42.521.081</u>

(*) Verilen avansların 59.392.577 YTL'lik tutarı arsa alımları için üçüncü şahıslara, 2.705.316 YTL'lik tutarı ise yine arsa alımları için ilişkili taraflara verilmiştir (31 Aralık 2007: 13.502.906 YTL).

(**) Konut kredisi kullanarak ödeme yapan müşterilerden bir bölümünde, bankalarla yapılan protokoller uyarınca Şirket hesabına geçen tutarlar üzerine değişen sürelerde blokaj konmaktadır.

DTT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİLERİNİN MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

5. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	5.972.570	76.701
Alımlar	4.280.207	35.138
Çıkışlar	(6.090)	-
30 Haziran 2008 kapanış bakiyesi	10.246.687	111.839
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	(480.805)	(3.895)
Dönem gideri	(902.742)	(9.626)
Çıkışlar	228	-
30 Haziran 2008 kapanış bakiyesi	(1.383.319)	(13.521)
30 Haziran 2008 itibariyle net defter değeri	8.863.368	98.318
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	1.221.217	14.415
30 Haziran 2007 kapanış bakiyesi	1.221.217	14.415
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2007 açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(49.904)	(418)
30 Haziran 2007 kapanış bakiyesi	(49.904)	(418)
30 Haziran 2007 itibariyle net defter değeri	1.171.313	13.997

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

6. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket'in 31 Aralık 2007 mali tablo dipnotlarında açıklanan şarta bağlı yükümlülüklerine ilave olarak, 30 Haziran 2008 ara dönemi içerisinde yapılan yeni sözleşmelere veya eski sözleşmelerindeki değişikliklere ilişkin önemli hususlar aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Lagün Projesi

Şirket, Lagün projesi ile ilgili olarak daha önce yapılmış sözleşmeye ilave olarak arsa sahipleri ile bir protokol imzalamıştır. Eski sözleşmede arsa sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, inşa edilecek yapıların % 24'ünün mülkiyet hakkı verilmesi öngörülürken, arsa sahipleri kendilerine düşen yapıların da Şirket tarafından satın alınmasını talep etmiştir. Son durumda projedeki yapıların tamamı Şirket tarafından satılacak ve arsa sahiplerine satış gelirinin %22,44'ü ödenecektir. Ayrıca arsa sahipleri 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların toplam değeri olan 4.715.000 YTL arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

- Marmaris İçmeler Projesi:

Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı sözleşme ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain, 1911 parsel numaralı 39.307 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde hasılat paylaşımı suretiyle proje geliştirmek üzere arsa sahibi ile anlaşmaya varmıştır. Anlaşma çerçevesinde anılan arsa üzerinde geliştirilecek projenin satış gelirlerinden satış ve pazarlama harcamaları düşülerek tespit edilecek olan net satış hasılatının %35'i arsa sahibine ait olacaktır.

Davalar:

Şirket'in 30 Haziran 2008 tarihli ara dönemi içerisinde 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi bağımsız ekspertiz raporuna göre anılan takyidatlara ilişkin değer düşüklüğü oluşmuşsa mali tablolarda karşılık ayırmaktadır.

7. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Yoktur.

8. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ÖNEMLİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

UMS 24 kapsamında, Şirket yönetiminde kontrolü olan hissedarlar, bunlara bağlı şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişi ve gruplar, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır

Ara dönem içerisinde ilişkili taraflara borçlar rakamındaki artış büyük ölçüde devam eden projelerin inşaatı için Sinpaş Yapı tarafından hakediş bedeli olarak faturalanmış ancak bilanço tarihi itibarıyla ödenmemiş olan tutarlardan kaynaklanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

9. YABANCI PARA POZİSYONU

Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan risk ve niteliklerinde 31 Aralık 2007 tarihine göre önemli değişiklik olmamıştır.

	30 Haziran 2008 (YTL Tutarı)	31 Aralık 2007 (YTL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	83.875.223	11.816.387
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(47.674.728)	(52.831.452)
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>36.200.495</u>	<u>(41.015.065)</u>

Toplam döviz yükümlülüğünün döviz varlıklarla karşılama oranı 30 Haziran 2008 tarihi itibarıyla %176 ve 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla (%22) dir.

	Döviz Cinsi	30 Haziran 2008		31 Aralık 2007	
		Döviz Tutarı	YTL Tutarı	Döviz Tutarı	YTL Tutarı
Varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri					
	ABD Doları	17.626.500	21.569.548	238	277
	EUR	25.801	49.722	65	111
	GBP	-	-	50	117
Menkul Kıymetler					
	ABD Doları	50.875.176	62.255.953	10.145.000	11.815.882
Toplam		<u>68.527.477</u>	<u>83.875.223</u>	<u>10.145.353</u>	<u>11.816.387</u>
Yükümlülükler					
Alınan avanslar					
	ABD Doları	(35.549.059)	(43.501.384)	(41.845.676)	(48.737.659)
	EUR	(2.165.608)	(4.173.344)	(2.393.751)	(4.093.793)
Toplam		<u>(37.714.667)</u>	<u>(47.674.728)</u>	<u>(44.239.427)</u>	<u>(52.831.452)</u>

30 Haziran 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla şirketin ithalat ve ihracatı bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2008 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT UMS/UFRS'YE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

10. MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

a) Geçmiş yıl mali tablolarının yeniden düzenlenmesi

Şirket, kuruluşu sırasında tüzel kişi sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaların değerlendirilmesine ilişkin önceki dönemlerde kabul ettiği muhasebe politikasını yeniden gözden geçirmiş ve daha önce tüzel kişi sermayedarlarının UFRS mali tablolarındaki maliyet değerlerine göre kayda alınmış olan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemesi gerektiğinin farkına varmıştır. Mali tabloların yeniden düzenlenmesi UMS 8 ("Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar") kapsamında yapılmış ve bu düzeltmenin 1 Ocak 2007 finansal tablolarına etkisi, stoklar ve sermaye rezervleri hesabına 300.966.357 YTL artış olarak yansıtılmıştır.

b) Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden konut inşaat projelerine ilişkin satış taahhütlerine istinaden müşterilerden alınmış ve tahsil edilecek çek ve senet tutarları 1.481.673 USD (1.813.123 YTL), 2.802.512 EUR (5.400.721 YTL) ve 241.901.073 YTL olup, bilanço tarihi itibarıyla vadesi gelmediğinden ve tahsil edilmediğinden mali tablolara yansıtılmamıştır.

Aşağıdaki tabloda sözkonusu çek ve senetlerin tahsil vadeleri bazında detayları görülmektedir:

	30 Haziran 2008
2007	55.205
2008	66.443.761
2009	76.688.484
2010	70.056.949
2011	16.013.315
2012	14.877.084
2013	4.980.119
	<u>249.114.917</u>

BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ