

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-24
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-11
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	12-15
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	16
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	18
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	19-21
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-24

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		865.706.011	883.300.575
Nakit ve Nakit Benzerleri		152.792.378	21.013.920
Ticari Alacaklar		194.398.166	176.573.882
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		124.141.487	111.038.848
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		70.256.679	65.535.034
Diğer Alacaklar		2.016.816	2.285.306
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.016.816	2.285.306
Stoklar	3	373.091.218	481.012.217
Peşin Ödenmiş Giderler	3	140.448.300	116.858.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		976.105	248.348
Diğer Dönen Varlıklar		1.983.028	85.308.528
Duran Varlıklar		1.153.996.987	1.327.301.847
Ticari Alacaklar		62.790.111	76.524.439
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		58.405.962	63.415.398
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.384.149	13.109.041
Diğer Alacaklar		98.964.507	26.390.592
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		24.722.212	24.548.255
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		74.242.295	1.842.337
Stoklar	3	828.100.741	1.005.696.751
Finansal Yatırımlar		-	52.225.271
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		-	3.771.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	119.574.303	119.574.303
Maddi Duran Varlıklar	4	10.519.916	12.721.135
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	93.026	96.014
Diğer Duran Varlıklar		33.954.383	30.301.878
TOPLAM VARLIKLAR		2.019.702.998	2.210.602.422

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	458.335.073	252.945.263
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	7.039.416	8.877.381
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	451.295.657	244.067.882
Ticari Borçlar		36.798.704	57.412.909
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1.177.232	1.118.620
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		35.621.472	56.294.289
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.573.306	1.876.804
Diğer Borçlar		11.784.014	15.388.384
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		60.217	70.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.723.797	15.318.384
Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		842.625	859.028
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		842.625	859.028
Türev Araçlar		17.114.414	-
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		17.114.414	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.934.598	3.556.093
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.934.598	3.556.093
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	448.325.123	595.729.860
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	4.123.002	1.281.170
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	444.202.121	594.448.690
Ertelenmiş Gelirler	3	58.902.384	269.674.282
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.753.410	1.565.062
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.753.410	1.565.062
Türev Araçlar		11.057.052	14.303.393
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		11.057.052	14.303.393
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(857.822)	(754.504)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(857.822)	(754.504)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(857.822)	(754.504)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-	(7.397.851)
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	(7.397.851)
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	(7.397.851)
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		100.537.883	155.384.797
Net Dönem (Zararı) / Karı		(34.303.582)	(54.846.914)
TOPLAM KAYNAKLAR			
		2.019.702.998	2.210.602.422

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2016	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2016
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		640.934.109	422.150.364	116.708.391	67.156.710
Satışların Maliyeti (-)		(558.868.681)	(367.062.941)	(86.942.989)	(48.473.864)
BRÜT KAR		82.065.428	55.087.423	29.765.402	18.682.846
Pazarlama Giderleri (-)		(27.820.779)	(8.674.548)	(30.492.853)	(7.903.433)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(32.652.178)	(17.357.848)	(32.867.242)	(10.346.675)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		46.813.789	21.705.236	88.588.036	77.394.838
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(9.140.339)	902.010	(72.209.501)	(68.348.867)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		59.265.921	51.662.273	(17.216.158)	9.478.709
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.533.594	1.533.594	1.385.767	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(10.109.495)	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		(131.101)	(381.142)	532.809	251.008
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		50.558.919	52.814.725	(15.297.582)	9.729.717
Finansal Gelirler		8.986.325	3.821.262	16.113.046	1.134.788
Finansal Giderler (-)		(93.848.826)	(37.391.305)	(28.088.842)	(21.005.279)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(34.303.582)	19.244.682	(27.273.378)	(10.140.774)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(34.303.582)	19.244.682	(27.273.378)	(10.140.774)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(34.303.582)	19.244.682	(27.273.378)	(10.140.774)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,0572)	0,0321	(0,0455)	(0,0169)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(103.318)	(41.964)	(109.366)	(78.639)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(103.318)	(41.964)	(109.366)	(78.639)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		7.397.851	-	1.843.244	(3.072.075)
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		7.397.851	-	1.843.244	(3.072.075)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.294.533	(41.964)	1.733.878	(3.150.714)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(27.009.049)	19.202.718	(25.539.500)	(13.291.488)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
					Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kapsamlı Gelir ve Giderler		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2016 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(11.084.340)	(633.446)	35.261.185	207.605.333	(52.220.536)	1.048.572.827
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	52.220.536	(52.220.536)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.843.244	(109.366)	-	-	(27.273.378)	(25.539.500)
30 Eylül 2016 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(9.241.096)	(742.812)	35.261.185	259.825.869	(131.714.450)	1.023.033.327
1 Ocak 2017 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(54.846.914)	997.291.344
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(54.846.914)	54.846.914	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	7.397.851	(103.318)	-	-	(34.303.582)	(27.009.049)
30 Eylül 2017 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	-	(857.822)	35.261.185	100.537.883	(34.303.582)	970.282.295

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		100.278.840	(156.300.810)
Dönem zararı		(34.303.582)	(27.273.378)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		99.922.186	24.346.531
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		72.690.704	24.673.755
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		20.539.270	11.975.796
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.469.985	1.797.839
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.319.642	372.634
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		358.259	372.634
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		961.383	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		8.575.901	(9.468.452)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		131.101	(532.809)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		(7.349.777)	(4.568.485)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		2.545.360	96.253
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		27.600.091	(157.745.294)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.051.339)	(1.298.641)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(20.614.205)	(1.160.751)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	285.517.009	(265.638.072)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(23.589.926)	(8.658.849)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(210.771.898)	149.497.330
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.110.450	(30.486.311)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		6.639.813	(14.502.644)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(4.529.363)	(15.983.667)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		93.218.695	(160.672.141)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(289.632)	(197.154)
Alınan kar payları		7.349.777	4.568.485
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		52.876.446	420.369
Alınan temettüleri		-	1.385.767
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.811.138)	(965.398)
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		54.687.584	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(21.376.828)	61.943.586
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		216.112.688	379.264.138
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(237.489.516)	(317.320.552)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		131.778.458	(93.936.855)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		131.778.458	(93.936.855)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		21.013.920	119.059.570
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		152.792.378	25.122.715

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na (“GYO”) dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi (“Sinpaş İnşaat”), GYO’ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO’ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”) olarak değiştirilmiştir.

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 ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Avni Çelik’tir.

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 180 kişidir. (31 Aralık 2016: 194) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 09 Kasım 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup’un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
 (“Samandıra Mobilya ”)

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
 (“S.S. Modern Bursa ”)

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

Ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev, bahçe ve büro mobilyalarının imalatını, ithalatını ve ihracatını yapmak.

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İştirakler

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

Faaliyet Konusu

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

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup’un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup’un iştirakteki payını (özünde Grup’un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 09 Kasım 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’ un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar” standardın kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin

b) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuan da kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS Yorum 23 “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

Bulunmamaktadır.

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

i. Stoklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	237.267.493	257.020.404
Tamamlanan konutlar	135.823.725	223.991.813
Toplam	373.091.218	481.012.217

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsalar (*)	641.356.371	773.004.922
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	186.744.370	232.691.829
Toplam	828.100.741	1.005.696.751

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

(**) Raporlama tarihi itibarıyla, teslim tarihleri 1 yıldan daha fazla sürecek olan projelere ilişkin konut inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar (*)	140.397.198	116.858.374
Gelecek aylara ait giderler	51.102	-
Toplam	140.448.300	116.858.374

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsa alımı için verilen avanslar	107.712.435	96.782.287
Konut projeleri için hakediş avansları	29.424.771	12.355.007
Diğer	3.259.992	7.721.080
Toplam	140.397.198	116.858.374

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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)

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	7.039.416	8.877.381
Banka kredileri	451.295.657	244.067.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	458.335.073	252.945.263
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	4.123.002	1.281.170
Banka kredileri	444.202.121	594.448.690
Uzun Vadeli Borçlanmalar Toplamı	448.325.123	595.729.860
Finansal borçlanmalar Toplamı	906.660.196	848.675.123

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 11.162.418 TL (31 Aralık 2016:10.158.551) TL’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş.(“Arı Leasing”)’ den arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	458.335.073	252.945.263
1 - 2 yıl	313.782.185	298.158.243
2 - 3 yıl	95.068.986	226.433.830
3 - 4 yıl	34.987.181	48.803.404
4 - 5 yıl	4.486.771	22.334.383
Toplam	906.660.196	848.675.123

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	451.295.657	244.067.882
1 - 2 yıl	309.715.700	297.491.536
2 - 3 yıl	95.012.470	225.819.367
3 - 4 yıl	34.987.181	48.803.404
4 - 5 yıl	4.486.770	22.334.383
Toplam	895.497.778	838.516.572

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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)

iii. Finansal borçlar (Devamı)

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	7.039.416	8.877.381
1 - 2 yıl	4.066.485	666.707
2 - 3 yıl	56.517	614.463
Toplam	11.162.418	10.158.551

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	30 Eylül 2017 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
		Kısa Vad.Kıs.	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	11,52%	82.292.973	4.123.002
AVRO	4,27%	229.941.097	404.022.401
ABD Doları	5,66%	146.101.003	40.179.720
Toplam		458.335.073	448.325.123

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	31 Aralık 2016 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
		Kısa Vad.Kıs.	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	13,98%	8.877.381	110.371.059
AVRO	5,47%	99.248.209	422.907.732
ABD Doları	6,06%	144.819.673	62.451.069
Toplam		252.945.263	595.729.860

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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)

Aşağıda, Grup’un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

Kullanım tutarı	Döviz cinsi	Kullanım tarihi	Vade sonu
30.000.000	ABD Doları	13.12.2012	13.12.2017
10.000.000	ABD Doları	30.1.2013	30.1.2018
5.000.000	ABD Doları	1.2.2013	1.2.2018
10.945.945	Avro	10.6.2014	10.5.2019
17.818.500	Türk Lirası	4.3.2015	5.3.2018
38.640.000	Türk Lirası	13.3.2015	13.3.2018
17.000.000	Avro	6.5.2015	11.5.2018
20.000.000	Avro	16.6.2015	19.6.2020
14.500.000	Avro	15.3.2016	19.3.2021
20.000.000	ABD Doları	31.5.2016	31.5.2018
15.000.000	Avro	13.6.2016	14.6.2021
13.300.000	Avro	23.6.2016	24.6.2019
17.000.000	Avro	5.9.2016	5.9.2019
8.300.000	Avro	9.9.2016	9.9.2019
6.049.607	Avro	22.9.2016	1.9.2020
12.000.000	Avro	23.9.2016	21.9.2021
4.485.528	Avro	23.9.2016	23.9.2021
7.000.000	ABD Doları	30.11.2016	27.1.2019
9.450.000	Avro	12.12.2016	12.12.2017
14.071.295	Avro	19.1.2017	18.12.2019
17.869.907	Avro	9.6.2017	9.6.2020

iv. Ertelenmiş Gelirler

<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<u>İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)</u>	<u>58.902.384</u>	<u>269.674.282</u>
Toplam	58.902.384	269.674.282

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 527.243.502 TL’dir (31 Aralık 2016: 512.800.799 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	37.936.817	1.608.723
Alımlar	1.771.041	40.097
Çıkışlar	(11.471.785)	-
30 Eylül 2017	28.236.073	1.648.820
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(25.215.682)	(1.512.709)
Dönem gideri	(1.426.900)	(43.085)
Çıkışlar	8.926.425	-
30 Eylül 2017	(17.716.157)	(1.555.794)
30 Eylül 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.519.916	93.026

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2016	36.843.273	1.543.936
Alımlar	901.631	63.227
Çıkışlar	(134.210)	-
30 Eylül 2016	37.610.694	1.607.703
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2016	(22.962.121)	(1.423.373)
Dönem gideri	(1.727.721)	(70.118)
Çıkışlar	38.497	-
30 Eylül 2016	(24.651.345)	(1.493.491)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	12.959.349	113.672

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 119.574.303 TL (31 Aralık 2016: 119.574.303)'dir.

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2017
I Tower	48.732.975	-	-	-	-	48.732.975
Ege Boyu	7.306.000	-	-	-	-	7.306.000
Aquacity	14.053.500	-	-	-	-	14.053.500
İncek Life	295.000	-	-	-	-	295.000
İncek Blue	9.537.065	-	-	-	-	9.537.065
Bursa Modern	14.753.631	-	-	-	-	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.830.000	-	-	-	-	11.830.000
Gop Bina	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
Ege Yakası	3.066.132	-	-	-	-	3.066.132
Toplam	119.574.303	-	-	-	-	119.574.303

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2016
I Tower	47.085.000	-	-	-	-	47.085.000
Ege Boyu	5.988.000	-	-	-	-	5.988.000
Aquacity	13.889.000	-	-	-	-	13.889.000
İncek Life	280.000	-	-	-	-	280.000
Bursa Trilya	5.950.000	-	-	-	-	5.950.000
Bursa Modern	13.631.340	-	-	-	-	13.631.340
İstanbul Sarayları	11.582.000	-	-	-	-	11.582.000
Gop Bina	9.300.000	-	-	-	-	9.300.000
Toplam	107.705.340	-	-	-	-	107.705.340

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Grup’un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 11.701.189 TL’dir (31 Aralık 2016: 10.008.854 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - PAY 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.

1 Ocak – 30 Eylül 2017 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2017	01 Temmuz- 30 Eylül 2017	01 Ocak- 30 Eylül 2016	01 Temmuz- 30 Eylül 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(34.303.582)	19.244.682	(27.273.378)	(10.140.774)
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,0572)	0,0321	(0,0455)	(0,0169)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup’un 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 itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	5.121.535	13.412.475
Yükümlülükler	(820.244.220)	(769.325.165)
Net Bilanço pozisyonu	(815.122.685)	(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2017	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	963.159	72.035	3.723.237
Ticari Alacak	393.654	-	1.398.298
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.356.813	72.035	5.121.535
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(41.130.881)	(54.847.127)	(376.042.099)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(11.311.540)	(96.370.194)	(444.202.121)
Toplam Yükümlülükler	(52.442.421)	(151.217.321)	(820.244.220)
Net Bilanço Pozisyonu	(51.085.608)	(151.145.286)	(815.122.685)
Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu	(51.085.608)	(151.145.286)	(815.122.685)

31 Aralık 2016	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	152.920	2.535.698	9.945.342
Ticari Alacak	985.205	-	3.467.133
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.138.125	2.535.698	13.412.475
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(41.151.305)	(26.752.260)	(244.067.882)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(27.970.356)	(115.050.003)	(525.257.283)
Toplam Yükümlülükler	(69.121.661)	(141.802.263)	(769.325.165)
Net Bilanço Pozisyonu	(67.983.536)	(139.266.565)	(755.912.690)
Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu	(67.983.536)	(139.266.565)	(755.912.690)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Amerikan Doları Karşısında	(181.461.187)	(290.247.660)
Avro Karşısında	(633.661.498)	(516.665.030)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(815.122.685)	(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un 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 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artış ifade eder.

30 Eylül 2017	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(18.146.119)	18.146.119
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(18.146.119)	18.146.119
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(63.366.150)	63.366.150
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(63.366.150)	63.366.150
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(81.512.269)	81.512.269
31 Aralık 2016	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(23.924.766)	23.924.766
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(23.924.766)	23.924.766
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(51.666.503)	51.666.503
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(51.666.503)	51.666.503
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(75.591.269)	75.591.269

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin Yönetim Kurulu'nun 09.10.2017 tarihinde aldığı karar ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin tam bölünme suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Bölünme işlemi Sermaye Piyasası Kurulu nezninde değerlendirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	151.544.283	72.747.181
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.246.967.267	1.532.433.271
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.487.472	76.258.936
	Diğer Varlıklar		546.135.804	527.308.496
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.017.134.826	2.208.747.884
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	906.660.196	848.675.123
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	28.171.466	14.303.393
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	70.000
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	968.587.288	995.452.513
	Diğer Kaynaklar		113.655.659	350.246.855
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.017.134.826	2.208.747.884

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	151.544.283	20.521.910
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	186.100.680	217.322.168
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	11.701.189	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHLİ 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	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	61,82%	69,38%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	11,11%	6,75%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	9,23%	9,84%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	97,73%	87,70%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	7,51%	0,93%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....