

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 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.....	12-17
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-21
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-24

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		964.477.624	883.300.575
Nakit ve Nakit Benzerleri		133.304.224	21.013.920
Ticari Alacaklar		163.135.228	176.573.882
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		105.488.577	114.962.778
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		57.646.651	61.611.104
Diğer Alacaklar		10.197.773	2.285.306
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.197.773	2.285.306
Stoklar	3	457.565.420	481.012.217
Peşin Ödenmiş Giderler	3	118.992.128	116.858.374
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		118.992.128	116.858.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		403.662	248.348
Diğer Dönen Varlıklar		80.879.189	85.308.528
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		80.879.189	85.308.528
Duran Varlıklar		1.291.929.460	1.327.301.847
Ticari Alacaklar		65.555.411	76.524.439
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		56.861.306	75.658.076
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		8.694.105	866.363
Diğer Alacaklar		36.349.049	26.390.592
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		25.299.951	24.548.255
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		11.049.098	1.842.337
Stoklar	3	1.030.748.215	1.005.696.751
Finansal Yatırımlar		-	52.225.271
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		3.491.738	3.771.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	119.574.303	119.574.303
Maddi Duran Varlıklar	4	10.338.861	12.721.135
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	121.563	96.014
Diğer Duran Varlıklar		25.750.320	30.301.878
-İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		25.750.320	30.301.878
TOPLAM VARLIKLAR		2.256.407.084	2.210.602.422

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		379.833.319	332.038.481
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	322.623.904	252.945.263
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçl. Kısa Vadeli Kısımları	3	1.316.238	8.877.381
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçl. Kısa Vadeli Kısımları	3	321.307.666	244.067.882
Ticari Borçlar		29.388.419	57.412.909
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		2.044.795	1.118.620
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		27.343.624	56.294.289
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.777.448	1.876.804
Diğer Borçlar		16.383.291	15.388.384
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		70.000	70.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.313.291	15.318.384
Kısa Vadeli Karşılıklar		611.870	859.028
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		611.870	859.028
Türev Araçlar		6.012.459	-
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		6.012.459	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.035.928	3.556.093
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.035.928	3.556.093
		918.968.040	881.272.597
Uzun Vadeli Yükümlülükler		918.968.040	881.272.597
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	567.736.115	595.729.860
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.117.835	1.281.170
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	566.618.280	594.448.690
Ertelemiş Gelirler	3	338.785.092	269.674.282
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.501.549	1.565.062
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.501.549	1.565.062
Türev Araçlar		10.945.284	14.303.393
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		10.945.284	14.303.393
		957.605.725	997.291.344
ÖZKAYNAKLAR		957.605.725	997.291.344
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		957.605.725	997.291.344
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)		(749.808)	(754.504)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(749.808)	(754.504)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(749.808)	(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)
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		(47.088.166)	(54.846.914)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.256.407.084	2.210.602.422

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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- 31 Mart 2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2016
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		91.069.068	21.815.079
Satışların Maliyeti (-)		(81.172.012)	(16.932.104)
BRÜT KAR		9.897.056	4.882.975
Pazarlama Giderleri (-)		(9.724.996)	(9.895.904)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(6.667.379)	(8.163.520)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		11.543.543	11.340.718
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(5.104.449)	(5.039.503)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(56.225)	(6.875.234)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(10.109.495)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		440.459	(374.277)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(9.725.261)	(7.249.511)
Finansal Gelirler		2.116.598	7.700.850
Finansal Giderler (-)		(39.479.503)	(572.167)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(47.088.166)	(120.828)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(47.088.166)	(120.828)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	7	(0,0785)	(0,0002)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		4.696	(57.882)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		7.397.851	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.402.547	(57.882)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(39.685.619)	(178.710)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
					Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
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	-
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(57.882)	-	-	(120.828)	(178.710)
31 Mart 2016 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(11.084.340)	(691.328)	35.261.185	155.384.797	(120.828)	1.048.394.117
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	-
Diğer	-	-	-	-	7.397.851	-	-	-	-	7.397.851
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	4.696	-	-	(47.088.166)	(47.083.470)
31 Mart 2017 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	-	(749.808)	35.261.185	100.537.883	(47.088.166)	957.605.725

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2017	Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		110.386.695	(2.246.942)
Dönem zararı		(47.088.166)	(120.828)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		62.136.591	5.770.418
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		36.519.296	2.387.983
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.138.665	2.429.807
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		564.151	605.518
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(131.605)	(27.167)
- Çalışanlara sağlanan fayd. ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(131.605)	(27.167)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		10.109.495	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	374.277
Kar payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler		7.397.851	-
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		2.538.738	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		95.512.640	(7.635.142)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		24.407.682	19.453.337
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(28.024.490)	(714.775)
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		49.192.698	(58.434.961)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.133.754)	(2.938.961)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		69.110.810	51.019.523
Finansal yatırımlardaki artış/azalış		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(17.040.306)	(16.019.305)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.045.341)	(3.721.144)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(7.994.965)	(12.298.161)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		110.561.065	(1.985.552)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(174.370)	(86.302)
Vergi ödemeleri		-	(175.088)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(777.675)	(374.690)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(747.872)	(374.690)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(707.773)	(314.089)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(40.099)	(60.601)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların çıkışından kaynaklanan nakit girişleri		1.708	-
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit girişleri		1.708	-
Diğer		(31.511)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.681.284	(69.032.014)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		58.301.782	(23.425.808)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(53.950.576)	(39.250.000)
Türev araçlardan nakit çıkışları		2.654.350	(6.356.206)
Ödenen faizler		(4.324.272)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		112.290.304	(71.653.646)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		112.290.304	(71.653.646)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		21.013.920	119.059.570
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		133.304.224	47.405.924

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 187 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 10 Mayıs 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

31 Mart 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.

31 MART 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.

Promotors Otomotiv Turizm Yatçılık ve Taşımacılık
Elektronik Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi

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.

Faaliyet Konusu

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

Tüm hava, kara ve deniz araçları ile yat işletmeciliği ve turizm amaçlı yat, kotra, tekne ve benzeri motorları satın almak, kiralamak veya kiraya vermek.

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 esaslı 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 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 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.

31 MART 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) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, “Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler”, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, “Finansal araçlar: Açıklamalar”, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, “Çalışanlara sağlanan faydalar”, iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, “Ara dönem finansal raporlama”, bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16, “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzetmesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1, “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

b) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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’ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 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 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 şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan 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, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; 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. 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) ayrımı 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'nı 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 etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. IFRS 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.

31 MART 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 muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu 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 halihazırda 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.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - 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 kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - 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 değişiklik.
- 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.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

Grup'un Finansal Yatırımlarında bulunan Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 61.431.299 adet hissesi için ayrılma hakkını kullanmak üzere başvuru yapılmıştır ve 17.01.2017 tarihi itibarı ile ayrılma hakkı kullanım işlemleri tamamlanmıştır. 61.431.299 adet SAF GYO A.Ş. hissesinin ayrılma hakkı kullanım fiyatı olan 0,8060 TL ile satışı tamamlanmıştır. Saf GYO hisse satışından kaynaklı 10.109.495 TL zarar oluşmuştur.

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

i. Stoklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	276.611.303	257.020.404
Tamamlanan konutlar	180.954.117	223.991.813
Toplam	457.565.420	481.012.217
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Arsalar (*)	777.062.730	773.004.922
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	253.685.485	232.691.829
Toplam	1.030.748.215	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

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar (*)	118.952.198	116.858.374
Gelecek aylara ait giderler	39.930	-
Toplam	118.992.128	116.858.374

(*) Verilen avansların 96.076.686 TL'lik (31 Aralık 2016: 96.782.287 TL) tutarı arsa alımları için ödenen kısımdan, 22.875.512 TL'lik (31 Aralık 2016: 20.076.087 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	1.316.238	8.877.381
Banka kredileri	321.307.666	244.067.882
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	1.117.835	1.281.170
Banka kredileri	566.618.280	594.448.690
Toplam	890.360.019	848.675.123

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 2.434.073 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	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	322.623.904	252.945.263
1 - 2 yıl	253.779.714	298.158.243
2 - 3 yıl	247.376.048	226.433.830
3 - 4 yıl	52.845.821	48.803.404
4 - 5 yıl	13.734.532	22.334.383
Toplam	890.360.019	848.675.123

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	321.307.666	244.067.882
1 - 2 yıl	253.055.219	297.491.536
2 - 3 yıl	246.982.708	225.819.367
3 - 4 yıl	52.845.821	48.803.404
4 - 5 yıl	13.734.531	22.334.383
Toplam	887.925.946	838.516.572

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	1.316.238	8.877.381
1 - 2 yıl	724.495	666.707
2 - 3 yıl	393.340	614.463
Toplam	2.434.073	10.158.551

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.03.2017 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
			Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	-	71.133.656	-
Avro	4,24%	-	113.529.244	435.194.300
ABD Doları	5,39%	-	136.644.766	131.423.980
Toplam		-	321.307.666	566.618.280

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2016 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
			Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	% 11,52	-	-	109.089.889
Avro	% 4,23	-	99.248.209	422.907.732
ABD Doları	% 5,01	-	144.819.673	62.451.069
Toplam		-	244.067.882	594.448.690

Aşağıda, Grup’un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir.

20 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Haziran 2017 tarihidir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 30 Ocak 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 30 Ocak 2018 tarihidir.

5 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 1 Şubat 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Şubat 2018 tarihidir.

20 Milyon Avro tutarındaki kredi 16 Haziran 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 19 Haziran 2020 tarihidir.

17 Milyon Avro tutarındaki kredi 6 Mayıs 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 11 Mayıs 2018 tarihidir.

10.9 Milyon Avro tutarındaki kredi 10 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 10 Mayıs 2019 tarihidir.

38.6 Milyon TL tutarındaki kredi 13 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Mart 2018 tarihidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

17.8 Milyon TL tutarındaki kredi 4 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Mart 2018 tarihidir.

14.5 Milyon Avro tutarındaki kredi 15 Mart 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 19 Mart 2021 tarihidir.

20 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Mayıs 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 31 Mayıs 2018 tarihidir.

15 Milyon Avro tutarındaki kredi 13 Haziran 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 14 Haziran 2021 tarihidir.

13.3 Milyon Avro tutarındaki kredi 23 Haziran 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 24 Haziran 2019 tarihidir.

17 Milyon Avro tutarındaki kredi 5 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Eylül 2019 tarihidir.

8.3 Milyon Avro tutarındaki kredi 9 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 9 Eylül 2019 tarihidir.

6.049.607 Milyon Avro tutarındaki kredi 22 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Eylül 2020 tarihidir.

12 Milyon Avro tutarındaki kredi 23 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 21 Eylül 2021 tarihidir.

4.485.528 Avro tutarındaki kredi 23 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 23 Eylül 2021 tarihidir.

7.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi 30 Kasım 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 27 Ocak 2019 tarihidir.

9.450.000 Avro tutarındaki kredi 12 Aralık 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 12 Aralık 2017 tarihidir.

9.679.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 27 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 27 Kasım 2019 tarihidir.

1.000.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 14 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 14 Ekim 2017 tarihidir.

700.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 14 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 14 Ekim 2017 tarihidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

iv. Ertelenmiş Gelirler

<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	338.785.092	269.674.282
Toplam	338.785.092	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.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 429.154.331 TL'dir (31 Aralık 2016: 512.800.799 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	37.936.817	1.608.723
Alımlar	707.773	40.099
Çıkışlar	(11.466.871)	-
31 Mart 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	27.177.719	1.648.822
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(25.215.682)	(1.512.709)
Dönem gideri	(549.601)	(14.550)
Çıkışlar	8.926.425	-
31 Mart 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(16.838.858)	(1.527.259)
31 Mart 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.338.861	121.563

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (Devamı)

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	36.843.273	1.543.936
Alımlar	314.089	60.601
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	37.157.362	1.604.537
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(22.962.121)	(1.423.373)
Dönem gideri	(581.369)	(24.149)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.543.490)	(1.447.522)
31 Mart 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	13.613.872	157.015

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 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.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
I Tower	47.085.000	125.958	-	-	1.522.017	48.732.975
Ege Boyu	5.988.000	-	-	-	1.318.000	7.306.000
Aquacity	13.889.000	-	-	-	164.500	14.053.500
İncek Life	280.000	-	-	-	15.000	295.000
İncek Blue	-	-	-	8.220.594	1.316.471	9.537.065
Bursa Trilya	5.950.000	-	(5.950.000)	-	-	-
Bursa Modern	13.631.340	-	-	-	1.122.291	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.582.000	-	-	-	248.000	11.830.000
Gop Bina	9.300.000	-	-	-	700.000	10.000.000
Ege Yakası	-	-	-	973.451	2.092.681	3.066.132
Toplam	107.705.340	125.958	(5.950.000)	9.194.045	8.498.960	119.574.303

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

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup'un 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup'un 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren üç 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. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 9.825.471 TL'dir (31 Aralık 2016: 10.008.854 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 – 31 Mart 2017 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(47.088.166)	(120.828)
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,0785)	(0,0002)

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:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	4.541.107	13.412.475
Yükümlülükler	(816.792.290)	(769.325.165)
Net Bilanço pozisyonu	(812.251.183)	(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

31 Mart 2017	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	109.792	693.209	3.108.758
Ticari Alacak	393.654	-	1.432.349
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	503.446	693.209	4.541.107
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(37.554.215)	(29.048.242)	(250.174.010)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(36.119.381)	(111.351.304)	(566.618.280)
Toplam Yükümlülükler	(73.673.596)	(140.399.546)	(816.792.290)
Net Bilanço Pozisyonu	(73.170.150)	(139.706.337)	(812.251.183)
Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu	(73.170.150)	(139.706.337)	(812.251.183)

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:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Amerikan Doları Karşısında	(266.236.908)	(290.247.660)
Avro Karşısında	(546.014.275)	(516.665.030)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(812.251.183)	(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2017 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	132.830.156	72.747.181
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.534.037.939	1.532.433.271
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	75.979.210	76.258.936
	Diğer Varlıklar		511.723.184	527.308.496
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.254.570.489	2.208.747.884
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	890.360.019	848.675.123
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	16.957.743	14.303.393
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	70.000	70.000
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	955.769.421	995.452.513
	Diğer Kaynaklar		391.413.306	350.246.855
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.254.570.489	2.208.747.884

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	132.830.156	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)	249.867.495	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	9.825.471	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.

31 MART 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	31 Mart 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%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	68%	69%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	9%	7%
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%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11%	10%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	95%	87%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	6%	1%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0%	0%

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.

.....