

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2016 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..	6-22
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-10
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11-14
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	14-15
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	15-16
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER .....	16
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	17
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	17-20
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	20
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	21-22

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>963.102.287</b>	<b>802.620.933</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		25.122.715	119.059.570
Ticari Alacaklar		204.207.437	184.210.330
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		152.977.937	54.167.009
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		51.229.500	130.043.321
Diğer Alacaklar		12.401.817	11.956.048
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.401.817	11.956.048
Stoklar	3	516.822.324	309.605.920
Peşin Ödenmiş Giderler	3	137.555.323	128.896.474
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	3	137.555.323	128.896.474
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		248.348	1.585.552
Diğer Dönen Varlıklar		66.744.323	47.307.039
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		66.744.323	47.307.039
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.236.343.745</b>	<b>1.199.216.390</b>
Ticari Alacaklar		89.164.753	107.863.219
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		76.663.026	75.161.716
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		12.501.727	32.701.503
Diğer Alacaklar		26.274.530	10.970.785
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		26.274.530	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	10.970.785
Stoklar	3	920.156.836	861.735.168
Finansal Yatırımlar		50.382.025	48.538.782
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		4.076.482	30.032.750
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	107.705.340	107.705.340
Maddi Duran Varlıklar	4	12.959.349	13.881.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	113.672	120.563
Diğer Duran Varlıklar		25.510.758	18.368.631
-İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		25.510.758	18.368.631
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.199.446.032</b>	<b>2.001.837.323</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>218.102.560</b>	<b>399.059.102</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	169.784.654	326.308.092
Ticari Borçlar		31.859.112	33.019.863
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		557.400	1.318.777
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		31.301.712	31.701.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		432.449	404.011
Diğer Borçlar		11.707.487	27.725.698
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		70.000	865.725
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.637.487	26.859.973
Ertelenmiş Gelirler	3	-	4.187
Kısa Vadeli Karşılıklar		740.932	678.619
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		740.932	678.619
Türev Araçlar		-	7.346.812
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	7.346.812
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.577.926	3.571.820
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.577.926	3.571.820
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>958.310.145</b>	<b>554.205.394</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	557.102.205	301.985.631
Ertelenmiş Gelirler	3	394.627.418	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.504.941	1.282.408
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.504.941	1.282.408
Türev Araçlar		5.075.581	5.811.454
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		5.075.581	5.811.454
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.023.033.327</b>	<b>1.048.572.827</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.023.033.327</b>	<b>1.048.572.827</b>
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)		(742.812)	(633.446)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(742.812)	(633.446)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(742.812)	(633.446)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(9.241.096)	(11.084.340)
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		(9.241.096)	(11.084.340)
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan			
Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		(9.241.096)	(11.084.340)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		155.384.797	207.605.333
Net Dönem (Zararı) / Karı		(27.273.378)	(52.220.536)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.199.446.032</b>	<b>2.001.837.323</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2016 VE 2015 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	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2016	Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2016	Geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2015	Geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2015
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
Hasılat		116.708.391	67.156.710	217.747.369	42.531.276
Satışların Maliyeti (-)		(86.942.989)	(48.473.864)	(178.158.062)	(35.445.352)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>29.765.402</b>	<b>18.682.846</b>	<b>39.589.307</b>	<b>7.085.924</b>
Pazarlama Giderleri (-)		(30.492.853)	(7.903.433)	(31.838.473)	(8.333.506)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(32.867.242)	(10.346.675)	(18.584.438)	(4.093.577)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	20.873.317	403.913
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		88.588.036	77.394.838	82.257.810	34.828.373
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(72.209.501)	(68.348.867)	(28.804.506)	(13.434.051)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>(17.216.158)</b>	<b>9.478.709</b>	<b>63.493.017</b>	<b>16.457.076</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.385.767	-	264.000	264.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		532.809	251.008	757.307	188.302
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>(15.297.582)</b>	<b>9.729.717</b>	<b>64.514.324</b>	<b>16.909.378</b>
Finansal Gelirler		16.113.046	1.134.788	7.712.457	2.931.963
Finansal Giderler (-)		(28.088.842)	(21.005.279)	(115.880.576)	(53.036.393)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>(27.273.378)</b>	<b>(10.140.774)</b>	<b>(43.653.795)</b>	<b>(33.195.052)</b>
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(27.273.378)</b>	<b>(10.140.774)</b>	<b>(43.653.795)</b>	<b>(33.195.052)</b>
<b>Pay Başına (Kayıp) / Kazanç</b>	7	(0,0455)	(0,0169)	(0,0730)	(0,056)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(109.366)	(78.639)	(224.580)	(359.825)
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		1.843.244	(3.072.075)	5.529.734	614.415
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.733.878</b>	<b>(3.150.714)</b>	<b>5.305.154</b>	<b>254.590</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(25.539.500)</b>	<b>(13.291.488)</b>	<b>(38.348.641)</b>	<b>(32.940.462)</b>

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2015 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>1.818.374</b>	<b>(537.713)</b>	<b>30.551.325</b>	<b>162.584.354</b>	<b>89.466.839</b>	<b>1.153.527.810</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	89.466.839	(89.466.839)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	4.709.860	(4.709.860)	-	-
Ödenen Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(40.000.000)	-	(40.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	5.529.734	(224.580)	-	-	(43.653.795)	(38.348.641)
<b>30 Eylül 2015 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>7.348.108</b>	<b>(762.293)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>207.341.333</b>	<b>(43.653.795)</b>	<b>1.075.179.169</b>
<b>1 Ocak 2016 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(11.084.340)</b>	<b>(633.446)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>207.605.333</b>	<b>(52.220.536)</b>	<b>1.048.572.827</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(52.220.536)	52.220.536	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.843.244	(109.366)	-	-	(27.273.378)	(25.539.500)
<b>30 Eylül 2016 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(9.241.096)</b>	<b>(742.812)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>155.384.797</b>	<b>(27.273.378)</b>	<b>1.023.033.327</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2016 VE 2015 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 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(156.300.810)</b>	<b>147.599.515</b>
<b>Dönem zararı</b>		<b>(27.273.378)</b>	<b>(43.653.795)</b>
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>24.346.531</b>	<b>91.037.783</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		24.673.755	70.698.194
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.975.796	47.271.341
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.797.839	1.939.119
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		372.634	84.203
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		372.634	84.203
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(9.468.452)	2.599.250
Gerçeğe uygun değer kayıpları / kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(23.084.560)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(23.084.560)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(532.809)	(757.307)
Kar payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(4.568.485)	(7.712.457)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		96.253	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(157.745.294)</b>	<b>93.592.887</b>
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.298.641)	8.318.973
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.160.751)	(13.178.064)
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(265.638.072)	(38.845.029)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.658.849)	(44.616.690)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		149.497.330	53.616.519
Finansal yatırımlardaki artış/azalış			
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış /azalış ile ilgili düzeltmeler		(30.486.311)	128.297.178
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(14.502.644)	46.103.644
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(15.983.667)	82.193.534
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(160.672.141)</b>	<b>140.976.875</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(197.154)	(539.680)
Vergi ödemeleri		-	(550.137)
Alınan kar payları		4.568.485	7.712.457
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>420.369</b>	<b>(2.857.050)</b>
Alınan temettümler		1.385.767	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(965.398)	(2.857.050)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(901.631)	(2.846.730)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(63.767)	(10.320)
Diğer nakit girişleri / çıkışları			
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>61.943.586</b>	<b>(104.156.958)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		379.264.138	277.784.072
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(317.320.552)	(341.941.030)
Ödenen temettümler			(40.000.000)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(93.936.855)</b>	<b>40.585.507</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>(93.936.855)</b>	<b>40.585.507</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>119.059.570</b>	<b>78.494.970</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>25.122.715</b>	<b>119.080.477</b>

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 201 kişidir. (31 Aralık 2015: 209) 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 9 Kasım 2016 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 2016 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:

#### Faaliyet Konusu

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kendine ait veya kiralanılan gayrimenkullerin kiraya verilmesi

S.S Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi

Arsa ve Arazi Satın almak, birleştirmek.

#### İştirak

#### Faaliyet Konusu

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

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

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

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

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.



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

### **30 EYLÜL 2016 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

###### **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 esasını 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 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2016 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.

###### **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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

###### 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

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK’nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2016 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup’un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

###### a) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 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 asması, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak bu değişiklik ile bu bitkiler TMS 41’in kapsamından çıkarılarak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecektir.
- 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 değişiklik 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 dair açıklık getirilmiştir.
- 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, halihazırda TFRS uygulayan ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyen diğer şirketlerle karşılaştırılabilir olması açısından, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması gerekmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere bireysel mali tablolarında, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
  - 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 metotlarına 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.
  - 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.
  - 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.
- b) 30 Eylül 2016 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 TMSK’nın ‘açıklama girişimi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

- TMS 12, ‘Gelir vergileri’deki 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 kavuşturmuştur.
- 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. TMSK, 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 kiralanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralanlar 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 kiralanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK 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 TMSK’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 kiralanlar 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 2016 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 9, ‘Finansal Araçlar’ın uygulanmasına istinaden 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 iki farklı çözüm sunmaktadır: örtük yaklaşım (overlay approach) ve erteleyici yaklaşım (deferral approach). Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında çıkabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TAS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

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

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

a) **Net Karı Etkileyen Hususlar**  
Bulunmamaktadır.

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

##### i. **Stoklar**

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b><u>Kısa Vadeli Stoklar</u></b>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	230.490.283	145.690.197
Tamamlanan konutlar	286.332.041	163.915.723
	<b><u>516.822.324</u></b>	<b><u>309.605.920</u></b>
<b><u>Uzun Vadeli Stoklar</u></b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Arsalar (*)	759.816.208	658.315.878
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	160.340.628	203.419.290
	<b><u>920.156.836</u></b>	<b><u>861.735.168</u></b>

(\*) 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

##### ii. Peşin ödenmiş giderler

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Verilen avanslar (*)	137.276.088	128.596.757
Gelecek aylara ait giderler	279.235	299.717
	<u><b>137.555.323</b></u>	<u><b>128.896.474</b></u>

(\*) Verilen avansların 96.782.287 TL'lik (31 Aralık 2015: 96.848.935 TL) tutarı arsa alımları için ödenen kısımdan, 40.493.801 TL'lik (31 Aralık 2015: 31.747.822 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

##### iii. Finansal borçlar

<u>Finansal Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169.784.654	326.308.092
Uzun vadeli borçlanmalar	557.102.205	301.985.631
Toplam borçlanmalar	<u><b>726.886.859</b></u>	<u><b>628.293.723</b></u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	169.784.654	326.308.092
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	281.993.299	132.356.745
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	189.929.317	156.173.815
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	55.821.813	6.837.291
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	28.372.754	6.617.780
5 - 6 yıl içerisinde ödenecek	985.022	-
	<u><b>726.886.859</b></u>	<u><b>628.293.723</b></u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2016	
			Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	-	-	67.261.064
Avro	6,67%	-	47.536.065	398.938.628
ABD Doları	4,25%	-	122.248.589	90.902.513
		-	<b>169.784.654</b>	<b>557.102.205</b>

  

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2015	
			Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	13,16%	-	97.617.817	61.796.646
Avro	5,95%	-	39.723.709	124.771.130
ABD Doları	4,58%	-	188.966.566	115.417.855
		-	<b>326.308.092</b>	<b>301.985.631</b>

Aşağıda, Grup'un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

14.9 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 5 Kasım 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Kasım 2016 tarihidir.

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.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 20 Mart 2017 tarihidir.

6.7 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 21 Mart 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 21 Mart 2017 tarihidir.

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

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

### **30 EYLÜL 2016 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)**

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.

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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. Ertelenmiş gelirler

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	4.187
	<u>-</u>	<u>4.187</u>
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	394.627.418	245.125.901
	<u>394.627.418</u>	<u>245.125.901</u>

(\*) 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 2016 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 481.742.079 TL’dir (31 Aralık 2015: 543.791.615 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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)

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b>
1 Ocak 2015	41.670.937	1.533.616
Alımlar	2.846.730	10.320
Çıkışlar	-	-
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>44.517.667</b>	<b>1.543.936</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>	-	-
1 Ocak 2015	(21.611.306)	(1.325.741)
Dönem gideri	(1.863.182)	(75.937)
Çıkışlar	-	-
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>(23.474.488)</b>	<b>(1.401.678)</b>
<b>30 Eylül 2015 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>21.043.179</b>	<b>142.258</b>

#### NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2015 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 107.705.340 TL (31 Aralık 2015: 107.705.340)'dir.

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2016</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>30 Eylül 2016</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>107.705.340</b>	-	-	-	-	<b>107.705.340</b>

<b>Yatırım amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2015</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>30 Eylül 2015</b>
I Tower	-	-	-	31.968.365	13.456.880	45.425.245
Ege Boyu	-	-	-	4.712.350	1.175.650	5.888.000
Aquacity	-	-	-	5.056.427	8.856.574	13.913.000
İncek Life	-	-	-	231.347	134.653	366.000
Bursa Trilya	6.267.000	-	-	-	580.272	6.847.272
Bursa Modern	-	-	-	18.958.962	(3.491.559)	15.467.403
İstanbul Sarayları	-	-	-	12.195.909	2.372.091	14.568.000
<b>Toplam</b>	<b>6.267.000</b>	-	-	<b>73.123.361</b>	<b>23.084.560</b>	<b>102.474.921</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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 2016 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 2016 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2015 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 2016 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

##### Verilen teminatlar:

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 18.867.076 TL'dir (31 Aralık 2015: 52.525.089 TL).

#### 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 2016 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- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
<b>Pay başına kar</b>				
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	(27.273.378)	(10.140.774)	(43.653.798)	(33.195.052)
Pay başına zarar (TL)	(0,0455)	(0,0169)	(0,0730)	(0,0556)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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

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 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar	19.310.655	13.698.702
Yükümlülükler	(659.625.795)	(468.879.259)
<b>Net Bilanço pozisyonu</b>	<b>(640.315.140)</b>	<b>(455.180.557)</b>

30 Eylül 2016	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal Finansal Varlıklar	1.171.081	3.571.937	15.513.007
Ticari Alacak	1.267.615	-	3.797.648
Diğer	-	-	-
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.438.696</b>	<b>3.571.937</b>	<b>19.310.655</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(40.805.297)	(14.144.271)	(169.784.654)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(30.342.305)	(118.703.472)	(489.841.141)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(71.147.602)</b>	<b>(132.847.742)</b>	<b>(659.625.795)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(68.708.906)</b>	<b>(129.275.805)</b>	<b>(640.315.140)</b>
Aktif Karakterli döviz cinsinden Bilanço Dışı türev Ürünler	-	-	-
Pasif Karakterli döviz cinsinden Bilanço Dışı türev Ürünler	-	-	-
Döviz Cinsinden Bilanço Dışı Türev Ürünlerin net pozisyonu	-	-	-
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(68.708.906)</b>	<b>(129.275.805)</b>	<b>(640.315.140)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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 Aralık 2015	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	1.920.049	32.021	745	5.687.688
Ticari Alacak	2.755.198	-	-	8.011.014
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.675.247</b>	<b>32.021</b>	<b>745</b>	<b>13.698.702</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal Yükümlülükler	(65.000.902)	(12.501.167)	-	(228.720.331)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal Yükümlülükler	(39.684.894)	(39.265.839)	-	(240.158.928)
			-	
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(104.685.796)</b>	<b>(51.767.006)</b>	<b>-</b>	<b>(468.879.259)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(100.010.549)</b>	<b>(51.734.985)</b>	<b>745</b>	<b>(455.180.557)</b>
Aktif Karakterli Döviz Cinsinden Bilanço Dışı Türev Ürünler	-	-	-	-
Pasif Karakterli Döviz Cinsinden Bilanço Dışı Türev Ürünler	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Bilanço Dışı Türev Ürünlerin Net Pozisyonu	-	-	-	-
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(100.010.549)</b>	<b>(51.734.985)</b>	<b>745</b>	<b>(455.180.557)</b>

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Amerikan Doları Karşısında	(205.845.013)	(290.790.672)
Avro Karşısında	(434.470.127)	(164.393.088)
İngiliz Sterlini Karşısında	-	3.204
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(640.315.140)</b>	<b>(455.180.557)</b>

#### 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 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artış ifade eder.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 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 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	(20.584.501)	20.584.501
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(20.584.501)	20.584.501
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(43.447.013)	43.447.013
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(43.447.013)	43.447.013
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)	-	-
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(64.031.514)</b>	<b>64.031.514</b>
31 Aralık 2015	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.079.067)	29.079.067
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(29.079.067)	29.079.067
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(16.439.309)	16.439.309
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(16.439.309)	16.439.309
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	320	(320)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	320	(320)
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(45.518.056)</b>	<b>45.518.056</b>

#### NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi 7392 Parsel'de yer alan 6.243,27 m2 yüzölçümlü arsanın 6.375.000 TL'ye, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi 6785 Parsel'de yer alan 5.019,37 m2 yüzölçümlü arsanın ise 3.304.000 TL'ye satın alınmalarına, finansal planlamada esneklik sağlaması nedeniyle alımın Arı Finansal Kiralama A.Ş. aracılığı ile finansal kiralama yöntemiyle yapılmasına karar verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	147.497.723	167.598.352
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.470.350.937	1.279.046.428
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.076.482 574.796.177	30.032.750 525.159.793
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.196.721.319</b>	<b>2.001.837.323</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	726.886.859	628.293.723
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.075.581	13.158.266
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	70.000	865.725
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.020.335.383 444.353.496	1.048.572.827 310.946.782
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.196.721.319</b>	<b>2.001.837.323</b>

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
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)	25.115.697	119.059.570
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)	410.010.713	404.420.176
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	18.867.076	52.525.089
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 2016 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 2016	31 Aralık 2015
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%	0,0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	66,9%	63,9%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	6,9%	9,9%
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%	0,0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	18,7%	20,2%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,0%	0,0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	71,7%	61,3%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,1%	5,9%
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%	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.