

**Sinpaş Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2014
Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte
Sona Eren Yıla
Ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi
2 Mart 2015

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
78 sayfa finansal tablolar ve
ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*

**Sinpaş Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynak Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara İlişkin Tamamlayıcı Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer husus

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 11 Mart 2014 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative

Hatice Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi
2 Mart 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	6
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-38
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	39
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	39
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	40-41
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	42-43
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	43-44
NOT 8 STOKLAR.....	44
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	45
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	46
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	46-47
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	48
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	49
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50-54
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	55
NOT 16 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR.....	55
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR.....	56-59
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	59
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	60
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	61
NOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER.....	61
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	61
NOT 23 NİTELİKLERİNE / (ÇEŞİTLERİNE) GÖRE GİDERLER.....	62-63
NOT 24 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ, VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	63
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ	63
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	64-65
NOT 27 TÜREV ARAÇLAR	66
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	66-74
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR	75-76
NOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	76
EK 1 PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	77-78

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir

	<i>Dipnot Referansları</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Varlıklar			
Dönen varlıklar		923.080.117	1.294.727.995
Nakit ve nakit benzerleri	3	78.494.970	59.995.088
Ticari alacaklar	6	204.228.883	224.480.249
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26	10.904.301	326.292
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	193.324.582	224.153.957
Diğer alacaklar	7	14.870.541	12.184.673
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		14.870.541	12.184.673
Türev araçlar	27	101.513	--
Stoklar	8	377.955.976	623.396.323
Peşin ödenmiş giderler	11	152.270.501	313.739.972
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		572.987	336.445
Diğer dönen varlıklar	16	94.584.746	60.595.245
Duran varlıklar		1.056.401.446	960.882.875
Ticari alacaklar	6	124.966.983	114.370.556
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		23.260.889	--
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		101.706.094	114.370.556
Diğer alacaklar	7	2.242.191	2.295.250
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.242.191	2.295.250
Türev Araçlar	27	2.497.737	--
Stoklar	8	793.937.660	662.077.143
Finansal yatırımlar	4	61.441.496	68.200.060
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	9	21.822.266	6.033.453
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	6.267.000	6.457.000
Maddi duran varlıklar	12	20.059.631	22.213.441
Maddi olmayan duran varlıklar	13	207.875	343.254
Diğer duran varlıklar	16	22.958.607	78.892.718
Toplam varlıklar		1.979.481.563	2.255.610.870

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	<i>Dipnot Referansları</i>		
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		356.535.776	806.545.662
Kısa vadeli borçlanmalar	5	68.711.039	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	229.218.527	143.625.649
Ticari borçlar	6	38.478.084	100.666.593
-İlişkili taraflara ticari borçlar	26	216.409	3.407.795
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	38.261.675	97.258.798
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.236.395	1.456.142
Diğer borçlar	7	15.710.561	17.960.517
-İlişkili taraflara diğer borçlar		66.400	73.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		15.644.161	17.887.517
Ertelenmiş gelirler	11	1.763.894	469.267.730
Kısa vadeli karşılıklar	15	752.756	794.532
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		752.756	794.532
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		664.520	4.191.514
Uzun vadeli yükümlülükler		469.417.977	377.707.960
Uzun vadeli borçlanmalar	5	331.455.886	375.334.685
Ertelenmiş gelirler	11	136.648.113	1.702.832
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.313.978	670.443
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.313.978	670.443
Özkaynaklar		1.153.527.810	1.071.357.248
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.153.527.810	1.071.357.248
Ödenmiş sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye rezervleri	17	212.888.864	212.888.864
Geri alınmış paylar (-)	17	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara ihraç primleri / iskontoları	17	62.419.923	62.419.923
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(537.713)	--
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(537.713)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler		1.818.374	8.576.938
- Finansal varlıklar gerçeğe uygun değer farkları	17	1.818.374	8.576.938
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	30.551.325	26.435.818
Geçmiş yıllar karları	17	162.584.354	148.154.854
Net dönem karı		89.466.839	18.545.007
Toplam kaynaklar		1.979.481.563	2.255.610.870

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

Kar veya Zarar Kısmı	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat	18	704.374.929	523.593.296
Satışların maliyeti (-)	18	(555.093.836)	(387.851.235)
Brüt kar		149.281.093	135.742.061
Genel yönetim giderleri (-)	19	(23.273.328)	(34.667.654)
Pazarlama giderleri (-)	19	(48.549.393)	(46.473.243)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	40.934.901	40.934.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(27.309.365)	(49.436.371)
Esas faaliyet karı		91.083.908	46.099.577
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	6.893.222	198.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(190.000)	(219.660)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	9	15.788.813	7.329.506
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		113.575.943	53.407.423
Finansal gelirler	22	33.447.222	43.156.400
Finansman giderleri (-)	22	(57.556.326)	(78.018.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		89.466.839	18.545.007
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	24	--	--
Dönem karı		89.466.839	18.545.007
Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç (TL)		0,149	0,031
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(537.713)	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(537.713)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		(6.758.564)	7.987.394
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları	4	(6.758.564)	7.987.394
Diğer kapsamlı gelir		(7.296.277)	7.987.394
Toplam kapsamlı gelir		82.170.562	26.532.401

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri / iskontoları	Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkları	Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karları	Özkaynak Toplamı
ÖNCEKİ DÖNEM										
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	589.544	--	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847
Transfer	--	--	--	--	--	--	6.016.449	(75.786.232)	69.769.783	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	7.987.394	--	--	18.545.007	--	26.532.401
Temettüleri	--	--	--	--	--	--	--	--	(30.000.000)	(30.000.000)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dipnot 17)	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	8.576.938	--	26.435.818	18.545.007	148.154.854	1.071.357.248

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri / iskontoları	Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkları	Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karları	Özkaynak Toplamı
CARİ DÖNEM										
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dipnot 17)	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	8.576.938	--	26.435.818	18.545.007	148.154.854	1.071.357.248
Transfer	--	--	--	--	--	--	4.115.507	(18.545.007)	14.429.500	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	(6.758.564)	(537.713)	--	89.466.839	--	82.170.562
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dipnot 17)	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	1.818.374	(537.713)	30.551.325	89.466.839	162.584.354	1.153.527.810

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Net Karı		89.466.839	18.545.007
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		35.834.237	85.984.119
Maddi duran varlık amortismanı ile ilgili düzeltmeler	12	2.995.959	5.409.213
Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları ile ilgili düzeltmeler	13	189.792	376.462
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	15	409.088	542.535
İzin günleri karşılığı ile ilgili düzeltmeler		(41.776)	223.190
Türev işlemlere ilişkin gelir karşılığı ile ilgili düzeltmeler	27	(2.599.250)	--
Kar payı gelirleri, faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	26.935.774	28.966.909
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	9	(15.788.813)	(7.329.506)
Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri	21	(5.647.011)	(198.000)
Duran varlık satış karı ile ilgili düzeltmeler	21	(1.246.211)	--
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		30.436.685	57.773.656
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	10	190.000	219.660
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		125.301.076	104.529.126
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		113.579.830	(144.542.443)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		9.654.939	48.944.389
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar, peşin ödenen giderler, diğer dönen ve duran varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		188.064.204	(112.043.263)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(62.188.509)	(37.664.328)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(332.558.555)	68.112.216
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.996.697)	2.086.786
İşletme sermayesindeki değişim		35.856.288	(70.577.517)
Faaliyetlerde Kullanılan Nakit Akışları			
Ödenen kıdem tazminatları	15	(303.266)	(264.125)
Alınan kar payları/faiz gelirleri		3.720.817	2.285.749
Vergi ödemeleri/iadeleri		(236.542)	(295.628)
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışları		39.037.297	(68.851.521)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alışından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(6.063.544)	(3.817.679)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.413.193	699.857
Alınan temettüler		5.647.011	198.000
İştirak sermaye azaltımından kaynaklanan nakit girişleri		--	17.430.000
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		5.996.660	14.510.178
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		218.176.686	259.726.957
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(233.788.309)	(143.377.529)
Ödenen faiz giderleri		(10.922.452)	(23.084.326)
Ödenen temettüler		--	(30.000.000)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/ kaynaklanan nakit akışları		(26.534.075)	63.265.102
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ(A+B+C)		18.499.882	8.923.759
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		18.499.882	8.923.759
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		59.995.088	51.071.329
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	78.494.970	59.995.088

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

1 ŞİRKETİN 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 Anonim Şirketi ("Sinpaş GYO" ya da "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in ve iştirakinin ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi Anonim Şirketi ("Sinpaş Yapı") ve Avni Çelik'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 204 kişidir (31 Aralık 2013: 215). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Sermayeyi Temsil Eden Hisse Senetlerine Tanınan İmtiyazlar

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket, ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639 adet pay karşılığı 30.662.639 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456 adet pay karşılığı 253.216.456 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.905 adet pay karşılığı 316.120.905 TL'den oluşmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 2 Mart 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in, ilişikteki finansal tabloları ve notları, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3 Fonksiyonel ve raporlama Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 Ölçüm esasları

Aşağıdaki hususlar dışında finansal tablolar, 31 Aralık 2004'te sona eren enflasyon etkilerinden arındırılmış tarihsel maliyet temeline göre hazırlanmıştır;

- Satılmaya hazır finansal yatırımlar
- Gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilen türev araçlar
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ilgili dipnotlarda ve finansal araçlar notunda ayrıca belirtilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akımındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklar açıklanır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.6 Netleştirme

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın olduğunda ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

2.1.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgileri: SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotta cari dönem bilgileri ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmış olup, önceki dönem bilgileri konsolide olmayan veriler olduğu için ilişikteki finansal tablolarda yer verilen verilerle örtüşmeyebilir.

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarı aşağıda açıklamıştır:

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akımındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem mali tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklar açıklanır. Cari dönemde şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarı aşağıda açıklamıştır:

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak düzenlenen finansal durum tablosunda, 48.288.973 TL tutarında sadece karşı taraf adına ve hesabına konut satışı konusunda aracılık hizmeti verdiği bir müşterisi adına “peşin ödenen giderler” ile “ertelenmiş gelirler” hesaplarında takip ettiği cari alacak ve borç bakiyelerini netlenmiş tutar olarak yeniden düzenlemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak düzenlenen kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, satılan konut projelerinde tasarlama ve projelendirme gibi stok maliyetleri ile ilişkilendirilebilecek 7.847.082 TL tutarında personel giderleri, “genel yönetim giderleri” kaleminden, “satışların maliyeti” hesabına sınıflandırılarak yeniden düzenlemiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar (Devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak düzenlenen kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, 2.279.126 TL tutarında bağış ve yardım giderlerini, “genel yönetim giderleri” kaleminden, “esas faaliyetlerden diğer giderler” hesabına sınıflandırarak yeniden düzenlemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak düzenlenen kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, 12.988.706 TL tutarında esas faaliyetlerden kaynaklanan ve önemli bir kısmı ticari alacaklardan kaynaklanan reeskont gelirlerini, “esas faaliyetlerden diğer giderler” kaleminden “esas faaliyetlerden diğer giderler” hesabına sınıflandırarak netlenmiş tutar olarak yeniden düzenlemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak düzenlenen kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, 1.178.423 TL tutarında ana faaliyet konusuna giren arsa ve konut kira gelirlerini “esas faaliyetlerden diğer gelirler” kaleminden “hasılat” hesabına sınıflandırarak yeniden düzenlemiştir.

Yukarıdaki paragraflarda yer alan ilgili değişikliklere istinaden 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin nakit akış tablosu üzerindeki muhtemel yeniden düzenleme etkileri de dikkate alınmıştır.

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Raporlama tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“UFRYK”) yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Özellikle Şirket’in mali yapısıyla ilgili olabilecek olan standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.1 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar (Devamı)

TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev Ürünlerin Devri ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı (Değişiklik)”

TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardına getirilen değişiklik finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dair bir istisna getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

TFRS 13 ‘Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardındaki yapılan değişiklik ile değer düşüklüğüne uğramış finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini açıklığa kavuşturulmuştur. TMS 36 standardında yapılan değişiklikler finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir miktarlarının açıklanmasını sadece değer kaybı veya değer kaybının ters çevrildiği durumlarda gerektirmektedir. Söz konusu değişiklikler açıklama hükümlerini etkilemiştir ve değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün, işletme tarafından ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu vergi, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan katkıları (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında çalışanların yaptığı bazı katkıların muhasebeleştirilmesindeki karmaşıklık azaltılmıştır ve çalışanların fayda planlarına yaptığı katkılar, plan dahilinde belirlenmiş, hizmet ile doğrudan ilişkili ve hizmet verilen yıldan bağımsız ise bu katkıların hizmetin verildiği dönemde hizmet maliyetinden düşülmesine izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.1 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayımlanan 'TFRS'de Yıllık İyileştirmeler' aşağıda sunulmuştur. Standartların "Karar Gerekçeleri"ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler – 2010–2012 dönemi

TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler"

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri"

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, TFRS 9 "Finansal Araçlar" kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 8 "Faaliyet Bölümleri"

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri"

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" ve UMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar"

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur: i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir ve net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.1 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS'deki iyileştirmeler (Devamı)

Yıllık iyileştirmeler – 2010–2012 dönemi (Devamı)

TMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları”

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık iyileştirmeler – 2011–2013 dönemi

TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”

Değişiklik ile TFRS finansal tablolarını ilk kez uygulayanlara, henüz uygulaması zorunlu olmamakla birlikte erken uygulanabilecek yeni veya değiştirilmiş standartları uygulamasına izin verilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”

Değişiklik ile, i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”

TFRS 13'teki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülükler değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40'ın karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.2 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayınlanmış, ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9’da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket Yönetimi, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 16 ve TMS 38, “Uygulanabilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerine Açıklık Getirilmesi”

TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standardında yapılan değişiklik gelir bazlı amortisman hesaplaması yöntemlerinin maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarında kullanılmayacağını açıkça ifade etmektedir. TMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” standardında yapılan değişiklik, maddi olmayan duran varlıkların amortismanında gelir bazlı amortisman yöntemlerinin kullanılmasının uygun olmayacağı yönünde aksi kanıtlanabilir bir varsayım uygulamaya koymaktadır. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.3.3 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat hali hazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.3 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

UFRS 9, “Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi” ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve TMS 39 ve TFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için TMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)’den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014’de yayımlanan UFRS 9 standardı TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 14, “Düzenleyici Erteleme Hesapları”

UMSK 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. UMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa UFRS uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir Standart yayınlamıştır. Bu Standart ilk kez UFRS uygulayacak işletmeler için halihazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını UFRS’ye geçişlerinde aynı şekilde muhasebeleştirmelerine izin vermektedir. Bu Standart 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri’nde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zaman boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir.

Bu değişiklik 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.3 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

Konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27’de değişiklikler)

Değişiklikler özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir ve bu uygulama sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağıli ortaklıklar için de geçerlidir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Açıklama inisiyatifi (TMS 1’de değişiklik)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1’de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1’deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açıklamalar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan ‘UFRS’de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi’ aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda UFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmaktadır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

UFRS 7, işletmenin devredilen finansal varlıklarla ilgisinin devam ettiği ve bu varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakıldığı durumlardaki hizmet anlaşmalarının bu standardın gerekli kıldığı açıklamaların kapsamına girdiği durumları açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiştir. UFRS 7 aynı zamanda Açıklamalar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (UFRS 7’de değişiklikler) tarafından getirilen ek açıklama gerekliliklerini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.3.3 Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

UFRS'deki iyileştirmeler (Devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi (Devamı)

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama

UMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların “ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde” sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

2.4 Konsolidasyon esasları

Finansal tablolar Şirket'in ve Şirket tarafından kontrol edilen bağlı ortaklıkların finansal tablolarını içermektedir. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla mali ve operasyonel politikaları üzerinde gücünün olması ile sağlanır.

Şirket'in önceki dönem olan 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla tek bağlı ortaklığı konumunda olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Eviya”), 17 Nisan 2014 tarihinde “Şirket” ile birleşmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Eviya'ya ait finansal tablolar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Kuruluş ve faaliyet yeri</u>	<u>Sermayedeki pay oranı %</u>	<u>Oy kullanma hakkı oranı %</u>	<u>Ana Faaliyeti</u>
Eviya	Türkiye	99,99	99,99	Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı olarak kontrol edilen Eviya'nın finansal tablolarını da kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Konsolidasyon esasları (Devamı)

(i) İşletme birleşmeleri

Şirket işletme birleşmelerini kontrolün Şirket'e transfer olduğu zaman satın alma yöntemi kullanarak muhasebeleştirir. Satın almada transfer edilen bedel genel olarak satın alınan tanımlanabilir net varlıklarda olduğu gibi gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Ortaya çıkan şerefîye yıllık olarak değer düşüklüğü için test edilir. Pazarlıklı satın almadan ortaya çıkan kazanç veya kayıp hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesiyle bağlantılı olarak Şirket'in katlandığı, borçlanma senetleri veya hisse senedine dayalı menkul kıymetler ihraçlarıyla ilişkili giderler dışındaki işlem maliyetleri tahakkuk ettiğinde giderleştirilir.

Satın alma bedeli; var olan ilişkilerin kurulmasıyla ilgili tutarları içermez. Bu tutarlar genelde kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Herhangi bir ödenecek koşullu bedel birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Eğer koşullu bedel özkaynak kalemi olarak sınıflanırsa yeniden ölçümü yapılmaz ve özkaynaklarda muhasebeleştirilir. Aksi takdirde, koşullu bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinde sonradan meydana gelen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Eğer edinilen işletme çalışanlarının geçmiş hizmetleriyle ilgili ellerinde tuttıkları hisse bazlı ödeme haklarının (edinilen hakları) yeni bir hisse bazlı ödeme hakkıyla (yenileme hakları) değiştirilmesi söz konusu ise değiştirilen hakların piyasa temelli ölçümünün tamamı veya bir kısmı işletme birleşmesi kapsamındaki satın alma maliyetine eklenir. Bu tutar, yenilenen hakların birleşme öncesi hizmetlerle ilişkilendirildiği ölçüde ve yenileme haklarının piyasa temelli ölçümü ile edinilen haklarının piyasa temelli ölçümü karşılaştırılması ile belirlenir.

Şirket'in 17 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşen Eviya birleşmesi ortak kontrol altında işletme birleşmesi olması sebebiyle TMS cüz'ünü oluşturan TMS Uygulanmasına Yönelik KGK İlke Kararı 2 kapsamına girmekte olup, ortak kontrolün olduğu tarih itibarıyla birleşme anına kadar Şirket'in (önceki dönemler) finansal tablolarında konsolide edildiği için ayrıca birleşme muhasebesi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

(ii) Kontrol gücü olmayan paylar

Kontrol gücü olmayan paylara yapılan düzeltmeler, bağlı ortaklığın satın alınma tarihindeki net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Şirket'in bağlı ortaklıklardaki paylarında kontrol kaybıyla sonuçlanmayan değişiklikler, özkaynağa ilişkin işlem olarak muhasebeleştirilir.

(iii) Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Şirket tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Şirket yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar finansal tablolara dahil edilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Konsolidasyon esasları (Devamı)

(iv) Konsolidasyonda düzeltme işlemleri

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi bakiyeler, işlemler ve grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir. Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlar ile yapılan işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş gelirler, Şirket'in yatırımdaki payı oranında yatırımdan silinmektedir. Herhangi bir değer düşüklüğü söz konusu değil ise gerçekleşmemiş zararlar da gerçekleşmemiş gelirlerdeki gibi aynı şekilde silinmektedir.

(v) Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardaki paylar iştirak yatırımlarındaki payları içerir.

İştirakler, Şirket'in işletmenin finansal ve faaliyet politikaları üzerinde tek başına ya da müşterek kontrol yetkisine sahip bulunmamakla birlikte önemli etkiye sahip olduğu işletmelerdir. Şirket'in, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştirakleri üzerindeki oy hakları, genellikle %20 ile %50 aralığında olmaktadır. İştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

İştirakler, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlk olarak, yatırım maliyeti işlem maliyetlerini de içeren maliyet değeri ile kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasından sonraki dönemde, finansal tablolar, önemli etkisinin veya müşterek kontrolün bittiği tarihe kadar, Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

2.5.1 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik ortamda yapılan değerlendirmeler sonucunda belirlenen işlevsel para birimi (fonksiyonel para birimi) de olarak Türk Lirası ("TL") olarak sunulmuştur.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen yabancı para, parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin yabancı para cinsinden tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yeniden çevrimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler çevrilmemiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.2 Finansal Araçlar

Şirket, türev olmayan finansal varlıkları, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, krediler ve alacaklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırır.

Şirket, türev olmayan finansal yükümlülüklerini diğer finansal yükümlülükler kategorisine sınıflamaktadır.

(i) Türev olmayan finansal varlık ve finansal yükümlülükler – muhasebeleştirme ve bilanço dışı bırakma

Şirket, kredileri ve alacakları ve çıkarılan borçlanma senetlerini yükümlülüklerini oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Bütün diğer finansal yükümlülükler işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

(ii) Türev olmayan finansal varlıklar – ölçümleme

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tasarlanmış ise bu finansal araç gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanır. İlgili işlem maliyeti oluştuğunda doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülürler ve temettü gelirleri de dahil olmak üzere, gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Krediler ve alacaklar

Bu varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben, krediler ve alacaklar, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek gösterilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzerleri talep üzerine geri ödenebilir olan ve Şirket'in nakit yönetiminin bir parçası olan banka nezdindeki cari hesapları içerir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.2 Finansal Araçlar (Devamı)

(ii) Türev olmayan finansal varlıklar – ölçümleme (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilir. İlk kayda alınmalarını takiben satılmaya hazır finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Değer düşüklüğü hariç gerçeğe uygun değerindeki değişimler ve satılmaya hazır borçlanma senetleri üzerindeki yabancı para kur farkı değişimleri diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınır ve özkaynaklar altında gerçeğe uygun değer yedeği kaleminde biriktirilir. Bu varlıklar kayıtlardan çıkarıldığında, özkaynaklar altında birikmiş kazanç ya da kayıplar, kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

(iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler – ölçümleme

Türev olmayan finansal yükümlülükler, ilk olarak, gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben finansal yükümlülükler, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

Finansal borçlar

Banka kredileri, ilk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Banka kredilerinden elde edilen nakit ile (işlem maliyetleri düşüldükten sonra) banka kredilerinin geri ödenmesi veya kapanması için ödenen tutarlar arasındaki fark Şirket'in borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar, ilk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak reeskont edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir.

(iv) Sermaye

Adi Hisse Senetleri

Adi hisse senetleri ihracı ile doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler, varsa vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.2 Finansal Araçlar (Devamı)

(iv) Sermaye (Devamı)

İmtiyazlı Hisseler

Şirket'in itfası mümkün imtiyazlı hisse senetleri finansal yükümlülük olarak sınıflanır çünkü zorunlu kar payı dağıtımı içerirler ve sahipleri tarafından nakde dayalı itfa edilebilir. Bundan dolayı zorunlu kar payı dağıtımları faiz gideri olarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfası mümkün olmayan imtiyazlı hisse senetleri nakit dağıtımı veya başka finansal varlık dağıtımına dair bir yükümlülük içermediği, Şirket'e ait değişken sayıda özkaynağa dayalı finansal bir araç üzerinden ödeme gerektirmediğinden ve ihtiyari kar payı dağıtımı olmadığından özkaynak olarak sınıflandırılmıştır. Buna bağlı olarak ihtiyari kar payları Şirket'in hissedarlarının onaylamasından sonra özkaynak dağıtımı olarak muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in geri satın alınan ve tekrar ihraç edilen kendi hisseleri

Sermaye olarak kayıtlara alınan paylar geri satın alındığı durumda, geri satın alma ile ilişkilendirilebilen maliyetlerin varsa vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarını da kapsayan satın alma bedeli özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan paylar "Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri" olarak özkaynakların altında gösterilir. Söz konusu paylar satıldığı veya tekrar ihraç edildiği zaman, edinilen bedel özkaynakları arttırmakta ve bu işlem sonucunda ortaya çıkan kazanç veya kayıplar hisse senedi ihraç primlerine transfer edilmektedir.

Geri alınan paylarla ilgili 6335 sayılı kanunla yürürlüğe girmiş olan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 520 numaralı maddesinin 1. fıkrası gereği, yürürlük tarihi itibarıyla bu kapsamdaki şirketler ana şirket olarak iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırmalı ve bu şekilde ayrılan yedek akçeler, alınan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözümlendirirler. Aynı zamanda, geri alınan paylarla ilgili yine TTK'nın 379 numaralı maddesinin 1. fıkrası uyarınca, şirketlerin kendi paylarını geri alması esas veya çıkarılmış sermayesinin onda biri ile sınırlandırılmaya çalışılmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.2 Finansal Araçlar (Devamı)

(v) Türev finansal araçlar

Şirket, maruz kaldığı yabancı para ve faiz oranı risklerinden korunmak amacıyla türev finansal araçlar kullanmaktadır. Saklı türev ürünü asıl sözleşmeden belli kriterler yerine getirildiğinde ayrılmakta ve ayrı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar ilk olarak gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben, türevler gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür ve gerçekleşen değişimler aşağıda tanımlandığı şekilde muhasebeleştirilir.

Finansal riskten korunma aracının finansal riskten korunma muhasebesi ile ilgili koşulları sağlamaması durumunda, gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen ve gerçekleşen değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Ayrıştırılabilir saklı türev araçlar

Ayrıştırılabilir saklı türev araçların gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler gerçekleştiğinde doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Diğer alım satım amaçlı elde tutulan türevler

Eğer bir türev finansal araç, finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli finansal riskten korunma ilişkisi içerisinde tasarlanmamış ise, türev araçların gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler gerçekleştiğinde doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.5.3 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar özellikli varlıklar olarak adlandırılırlar ve özellikli varlıkların, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar özellikli varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Yapılmakta olan yatırımlarla ilişkilendirilemeyen tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.4 Maddi Duran Varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından inşa edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir:

- Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri;
- Varlığın Şirket'in kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler;
- Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçalarının sökümüne veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler; ve
- Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri.

Satın alınan yazılım, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullere sınıflandırma

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

(iii) Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.4 Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

(iv) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

(v) Elden çıkarma

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler. Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

(i) Araştırma ve geliştirme

Araştırma faaliyetleri kapsamında yapılan harcamalar gerçekleştikleri zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Geliştirme harcamaları, sadece söz konusu maliyetler güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa, ürün/proje veya sürecin geliştirilmesi teknik ve ticari olarak elverişli ise, gelecekte ekonomik fayda sağlanması muhtemel ve Şirket'in bu varlığı satma veya kullanma amacıyla geliştirmeyi tamamlama niyeti ve yeterli kaynağı varsa aktifleştirilebilir. Aksi halde gerçekleştikleri zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmasını takiben, geliştirme maliyetleri maliyetinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

(ii) Diğer maddi olmayan duran varlıklar-Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılım programları ve lisanslar maliyetlerinden oluşmaktadır. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kapsamlı gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri (3 ila 15 yıl) üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

(iii) İtfa payları

İtfa payları, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Ömür(Yıl)
Bilgisayar yazılım programları ve lisanslar	5 yıl

İtfa yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.6 Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa, konut ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.5.7 Kiralama İşlemleri

(i) Kiralanan varlıklar

Varlığın sahipliğine ilişkin önemli bütün risk ve getirilerin Şirket'e devrıldığı kiralama işlemleri yoluyla kullanılan varlıklar finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. İlk olarak finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden ölçülür. İlk kayıtlara alınmasını takiben ise ilgili varlık için geçerli olan muhasebe politikalarına göre muhasebeleştirilir.

Diğer kiralamalar altında kullanılan varlıklar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır ve Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez.

(ii) Kiralama ödemeleri

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan ödemeler kira süresince doğrusal yöntemle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri kira süresince toplam kira giderlerinin bir parçası olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama kapsamında yapılan asgari kira ödemeleri, finansal giderler ve kalan yükümlülüğün azaltılması olarak paylaşılır. Finansal giderler, yükümlülüğün kalan bakiyesi üzerinden sabit dönem faiz oranı belirlenecek şekilde kira süresince her bir döneme dağıtılır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.7 Kiralama İşlemleri (Devamı)

(iii) Bir sözleşmenin kira unsuru içerip içermediğinin belirlenmesi

Bir sözleşmenin başlangıcında, Şirket, bu sözleşmenin bir kira sözleşmesi veya kira unsuru içeren bir sözleşme olup olmadığını belirler. Bu durum aşağıdaki iki koşulda sağlanır:

- Sözleşmenin gerçekleşmesi kendine özgü bir varlığın veya varlıkların kullanılmasına bağlı ise ve
- Sözleşme belirtilen varlıkların kullanım hakkını içeriyorsa.

Sözleşmenin başlangıcında veya yeniden değerlendirilmesine takiben Şirket, böyle bir sözleşmenin gerektirdiği ödemeleri kiralama ve diğer konular için yapılan ödemeler olarak gerçeğe uygun nispi değerlerine göre ayırır. Şirket, bir finansal kiralama sözleşmesiyle ilgili olarak ödemelerin güvenilir bir şekilde ayrılmasının mümkün olmadığına karar verirse, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri kadar bir varlık ve bir yükümlülük muhasebeleştirilir. Sonradan ödemeler yapıldıkça yükümlülük azalır ve yükümlülük üzerine ilave edilen finansal giderler Şirket'in alternatif borçlanma oranı kullanılarak kaydedilir.

2.5.8 Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Tamamlanan konutlar, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, işin normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, tahmin edilen tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Şirket, stokların vade ayırımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin raporlama tarihi itibarıyla teslim tarihleri 12 aydan uzun sürede gerçekleştirilecek kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflandırmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.9 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

(i) Türev Olmayan Finansal varlıklar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar da dahil olmak üzere kar veya zararda muhasebeleştirilmeyen finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir: borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi;

- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını;
- borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını;
- bu kişilerin ödeme durumlarında negatif durumlar ortaya çıkması;
- menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması; veya
- bir grup finansal varlıktan beklenen nakit akışlarında ölçülebilir bir düşüşü işaret eden gözlemlenebilir bilgi.

Hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır. Şirket, %20'lik bir düşüşü önemli ölçüde ve 9 aylık bir dönemi uzun süreli kalıcı olarak dikkate almaktadır.

İtfa edilmiş maliyetleriyle ölçülen finansal varlıklar

Şirket bu varlıklar için değer düşüklüğü göstergelerini hem varlık seviyesinde, hem de topluca değerlendirmektedir. Bütün önemli varlıklar belirgin bir değer düşüklüğü için değerlendirilir. Tek başına ayrı bir varlık olarak önemli değer düşüklüğü tespit edilmeyen varlıklar, gerçekleşmiş ancak henüz belirlenmemiş değer düşüklükleri için topluca değer düşüklüğü testine tabi tutulurlar. Tek başına önemli olmayan varlıklar benzer risk özelliklerine sahip varlıklar olarak gruplanarak toplu halde değer düşüklüğü testine tabi tutulurlar.

Şirket toplu halde değer düşüklüğünü değerlendirirken geri kazanılma zamanlamasının ve oluşan zarar tutarlarının geçmişteki eğilimlerini de dikkate alarak gerçekleştirir. Şirket yönetimi, bu değerlendirmeyi yaparken güncel ekonomik durum ve kredi koşullarını dikkate alarak gerçekleşen kayıpların geçmişteki eğilimlere göre ayrılan değer düşüklüğü karşılığında daha fazla veya az olmasını gerektiği yönünde kanaat kullanılarak gerektiğinde düzeltme yapar.

Değer düşüklüğü varlığın defter değeri ile gelecekte beklenen nakit akışlarının, orijinal etkin faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi arasındaki farkı ifade eder. Zararlar kar veya zararda kayıtlara alınır ve karşılık hesabı kullanılmak suretiyle gösterilir. Şirket, varlığın geri kazanılmasına dair gerçekçi beklentileri hiç olmadığı zaman ilgili miktarlar düşülür. Değer düşüklüğü muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olay değer düşüklüğünde azalmaya neden olursa, bu azalış kar veya zararda muhasebeleştirilerek daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararından iptal edilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.9 Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

(i) Türev Olmayan Finansal varlıklar (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, özkaynaklar içinde gerçeğe uygun değer yedeğinde takip edilen birikmiş zararın kar veya zararda yeniden sınıflandırılması yoluyla muhasebeleştirilir. Özkaynaklardan kar veya zarara aktarılan birikmiş zarar, her türlü anapara geri ödemesi ve itfa payları düşülmek suretiyle bulunan elde etme maliyeti ile cari gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan daha önce kar veya zararda muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü giderlerinin düşülmesiyle bulunur. Eğer sonraki bir dönemde, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılan bir borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinde bir artış olması durumunda ve bu artış değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olayla tarafsız bir şekilde ilişkilendirilebiliyorsa, değer düşüklüğünün iptali kar veya zararda muhasebeleştirilir, diğer durumlarda diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir.

Özkaynağa dayalı muhasebeleştirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardaki değer düşüklükleri yatırımdaki geri kazanılabilir tutarla yatırımın defter değeri karşılaştırılarak ölçülür. Değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Geri kazanılabilir tutarın belirlenmesinde kullanılan tahminlerde olumlu yönde bir değişiklik olması durumunda değer düşüklüğü geri çevrilir.

Şirket'in özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlarının zararlarından kendisine düşen payı, söz konusu yatırımın toplam payına eşit veya bu payın üstünde ise, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlardaki payının defter değeri (varsa uzun vadeli yatırımları da içermek suretiyle) sıfırlanır ve Şirket'in bu yatırım adına herhangi bir taahhüdü veya adına yapılmış ödemesi olmadığı durumlarda, ilave zararların kayıtlara alınması durdurulur.

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, canlı varlıklar, yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Şerefiye her sene aynı dönemde değer düşüklüğü için test edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birim ("NYB")'lere ayrılır. İşletme birleşmesinde ortaya çıkan şerefiye, değer düşüklüğü testi için birleşme sinerjisinden yararlanması beklenen NYB'lere dağıtılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlıkla ilgili NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. NYB'lerden kaynaklanan ve muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı öncelikle NYB'lere dağıtılan şerefiyenin defter değerlerinden daha sonra NYB'lerdeki diğer varlıkların defter değerlerinden oransal esasa göre düşülür.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.9 Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

(ii) Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

Şerefiyede meydana gelen değer düşüklüğü zararı geri çevrilmez. Diğer varlıklarda ise önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri bu varlığın değer düşüklüğü kayıtlara alınmasaydı, söz konusu varlık için belirlenecek olan defter değerinin amortisman veya itfa payları düşüldükten sonraki tutarını aşmayacak ölçüde geri çevrilir.

2.5.10 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, azami 3.438,22 TL (31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

19 numaralı Türkiye Muhasebe Standardı’na (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar – TMS 19”) göre, şirketlerin belirli fayda planlarını aktüeryal değerlendirme yöntemlerine göre hesaplamaları gerekmektedir. Buna göre, ilişikteki finansal tablolardaki toplam yükümlülüğü bulmak için kullanılan emeklilik tahminlerinin olasılığını hesaplarken 31 Aralık tarihleri itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	3,32%	3,49%
Beklenen maaş / limit artış oranı	5,5%	5,4%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	92,84%	92,84%

TMS 19, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kar/zarar diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılması gerekmekte olup, önceki dönem etkilerinin önemli olmaması sebebiyle Şirket, 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren aktüeryal kar/zararı diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtmaya başlamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket’in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli izin yükümlülüğü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Şirket, İş Kanuna göre, çalışanların işlerine son verilmesi durumunda çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı tutarında iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden ödeme yapmakla yükümlüdür.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut veya zımni yükümlülüğünün bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda çıkışlarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında karşılık ayrılır. Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman gideri olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili finansal tabloların tamamlayıcı notlarında açıklamaktadır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler

Eğer Şirket bir sözleşmeden beklediği faydalar sözleşme kapsamında yükümlülüğünü yerine getirmek için katlandığı kaçınılmaz maliyetlerin altında ise bu gibi ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için karşılık ayrılır. Karşılık, sözleşmenin feshedilmesi sonucu beklenen maliyetin bugünkü değeri ile sözleşmenin devam etmesinden dolayı oluşması beklenen net maliyetin bugünkü değerinin düşük olması ile ölçülür. Bir karşılık ayırmadan önce, Şirket sözleşme ile ilgili varlıklara değer düşüklüğü muhasebeleştirir.

2.5.12 Hasılat

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Şirket'in satış gelirleri konut ve kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Hasılat, önemli risk ve getirilerin satın alana transfer olmuş olması, ödenecek bedelin tahsilatının muhtemel olması, yüklenilecek ilgili maliyetlerin ve malların muhtemel iade tutarlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilmesi, satışa konu mal üzerinde devam eden yönetim etkinliğinin kalmamış olması ve hasılat tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda kaydedilir. Bir indirim verilmesi muhtemel ve tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebiliyorsa, hasılat kaydedildiği anda indirim tutarı hasılatтан düşülerek kaydedilir. Ürün satışlarında satışın gerçekleşmesine ilişkin kriterler dikkate alınırken, ayrıca yapılan ilgili sözleşmedeki teslim koşulları da Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilmektedir. Bir diğer deyişle, önemli risk ve getirilerin alıcıya ne zaman devredilmiş sayılacağı her bir satış sözleşmesine ilişkin koşullara bağlıdır.

(i) Konut satışı

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat, Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş olan tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahiplerine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.12 Hasılat (Devamı)

(i) Konut satışı (Devamı)

HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket'in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

(ii) Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullerden elde edilen kira

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri doğrusal yöntemle kira dönemi boyunca hasılat olarak muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri toplam kira gelirinin ayrılmaz bir parçası olarak kira dönemi boyunca muhasebeleştirilir.

(iii) Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

2.5.13 Devlet Teşvik ve Yardımları

Aşağıda 2.5.15'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.14 Finansman gelir ve giderleri

Finansman gelirleri, esas faaliyetlere konu işlemler ile yatırım faaliyetlerinden kaynaklananlar haricinde olan faiz ve kur farkı gelirleri ile grup şirketleriyle ticari olmayan faaliyetlerden kaynaklanan adet faiz gelirlerini içermektedir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansman giderleri, esas faaliyetlere konu işlemler ile yatırım faaliyetlerinden kaynaklananlar haricinde olan faiz ve kur farkı giderleri, grup şirketleriyle ticari olmayan faaliyetlerden kaynaklanan adet faiz giderlerini içermektedir.

Bir özellikli varlık satın alımı, inşası veya üretimiyle doğrudan ilgili olmayan borçlanma maliyetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.15 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.16 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.5.17 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.18 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Faaliyet ile ilgili giderler oluştuğu anda kaydedilirler.

2.5.19 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.20 İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personeli olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın, kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

2.5.21 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

2.5.22 Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.23 Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları Şirket'in 1 numaralı dipnotta bahsedilen faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.5.24 Gerçeğe uygun değer belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler ölçme ve / veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacakların gerçeğe uygun değerleri gelecekteki nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile indirgenmesiyle bulunacak değer olarak tahmin edilir. Belirli bir faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar indirgenme etkisinin önemsiz olması durumunda orijinal fatura tutarından değerlendirilir. Bu gerçeğe uygun değerler ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir.

Diğer türev olmayan finansal yükümlülükler

Diğer türev olmayan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri, ilk muhasebeleştirme sırasında ve açıklama amacıyla her raporlama dönemi sonunda belirlenir. Gerçeğe uygun değer, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının ölçüm tarihindeki piyasa faiz oranları ile bugünkü değere indirgenmesi ile hesaplanmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikaları Özeti (Devamı)

2.5.24 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi (Devamı)

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri, aracı kotasyonlarına dayalıdır. Bu fiyat tekliflerinin makul olup olmadığı, tahmin edilen nakit akışlarının, her sözleşmenin şart ve vadesine bağlı olarak, ölçüm gününde benzer araçlara uygulanan piyasa faizleri kullanılarak indirgenmesi ile test edilir. Gerçeğe uygun değerler, söz konusu aracın kredi riskini yansıtır ve uygun olan durumlarda Şirket'in ve karşı tarafların hesaba katması gereken kredi riski ile ilgili düzeltmeleri içerir.

Gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilememesi nedeniyle gerçeğe uygun değerinden gösterilemeyen borsaya kayıtlı olmayan özkaynağa dayalı finansal araçlara veya bu tür özkaynağa dayalı finansal araçlara bağlı olan ve bunların teslim edilmesi suretiyle ödenmesi gereken türev varlıklara ilişkin değer düşüklüğü zararının oluştuğuna yönelik tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda, ilgili değer düşüklüğü zararının tutarı, gelecekte beklenen nakit akışlarının benzer bir finansal varlık için geçerli olan cari piyasa getiri oranına göre iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak ölçülür. Bu tür değer düşüklüğü zararları iptal edilmez.

Türev araçlar

Vadeli döviz işlem sözleşmelerinin ve vadeli faiz oranı takaslarının gerçeğe uygun değerleri, aracı kotasyonlarına dayalıdır. Bu fiyat tekliflerinin makul olup olmadığı, tahmin edilen nakit akışlarının, her sözleşmenin şart ve vadesine bağlı olarak, ölçüm gününde benzer araçlara uygulanan piyasa faizleri kullanılarak indirgenmesi ile test edilir. Gerçeğe uygun değerler, söz konusu aracın kredi riskini yansıtır ve uygun olan durumlarda Şirket'in ve karşı tarafların hesaba katması gereken kredi riski ile ilgili düzeltmeleri içerir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellemesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlarda yer verilmiştir:

Dipnot 8	Stokların uzun ve kısa vade ayrımı
Dipnot 10	Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerden taşınması
Dipnot 12-13	Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
Dipnot 14-15	Karşılıklar ve Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar
Dipnot 16	Katma değer vergisinin ("KDV") uzun ve kısa vadeli kısmının belirlenmesi
Dipnot 28.3.2	Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı
Dipnot 29	Finansal araçlar

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	653.465	202.632
Bankadaki nakit	74.749.652	57.118.854
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	60.755.655	8.858.233
<i>Vadesiz Mevduatlar</i>	13.993.997	48.260.621
Diğer hazır değerler	3.091.853	2.673.602
Nakit ve nakit benzerleri	78.494.970	59.995.088
Nakit benzerleri üzerindeki blokaj	--	--
Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakde eş değer varlıklar	78.494.970	59.995.088

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır). Vadesi 3 aydan kısa olan önemli bir çoğunluğu katılım hesaplarındaki mevduatların brüt kar payı TL, ABD Doları ve Avro için sırasıyla %8-10, %2-3 ve %1,5-2'dir (31 Aralık 2013: %7-9, %2-3 ve %2-3'dür).

4 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımları satılmaya hazır finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014		Gerçeğe Uygun Değeri	Hisse Oranı %	Oy Kullanım Hakkı %
Satılmaya hazır finansal varlıklar	Maliyet			
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Saf GYO A.Ş.")	65.457.670	61.441.496	6,93	6,93
	65.457.670	61.441.496		

31 Aralık 2013		Gerçeğe Uygun Değeri	Hisse Oranı %	Oy Kullanım Hakkı %
Satılmaya hazır finansal varlıklar	Maliyet			
Saf GYO A.Ş.	65.457.670	68.200.060	6,93	6,93
	65.457.670	68.200.060		

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2014	1 Ocak-31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	68.200.060	60.212.666
Dönem içi (azalış)/ artış	(6.758.564)	7.987.394
Kapanış bakiyesi	61.441.496	68.200.060

Satılmaya hazır finansal varlıklar, Borsa İstanbul AŞ'de ("BİST") kote edilmiş olması sebebiyle raporlama tarihi itibarıyla yayınlanan piyasa değerlerinden kayıtlara alınmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadede elden çıkartmayı öngörmediği finansal yatırımı bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

5 FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçların dökümü ve detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli	68.711.039	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	229.218.527	143.625.649
Uzun vadeli	331.455.886	375.334.685
Toplam	629.385.452	587.543.319

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kredilerin defter değeri üzerinden geri ödeme planları şu şekildedir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
0-12 ay	297.929.566	212.208.634
1-2 yıl	225.322.910	188.160.035
2-3 yıl	88.421.903	161.178.599
3-4 yıl	11.942.663	20.835.963
4-5 yıl	5.768.410	5.160.088
Toplam	629.385.452	587.543.319

Kredi borçlanmaları için ilgili bankalara Şirket tarafından 324.362.363 TL (31 Aralık 2013: 380.265.798 TL) tutarında teminat amaçlı alacak senedi verilmiştir.

Aşağıda, Şirket'in önemli tutarlardaki banka kredileri (cari dönemde yeni kullanılan önemli krediler dahil) özetlenmiştir:

34 milyon TL tutarındaki kredi 1 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlamıştır ve vade sonu olan 1 Aralık 2015 tarihine kadar devam edecektir.

25 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 13 Haziran 2013 tarihinde başlamış ve vade sonu olan 12 Haziran 2015 tarihine kadar devam edecektir.

10 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Mayıs 2015 tarihidir.

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

15 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 6 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi vade sonu olan 1 Haziran 2016 tarihidir.

20 milyon TL tutarındaki kredi 3 Şubat 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Şubat 2016 tarihidir.

12 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 12 Mayıs 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 15 Mayıs 2015 tarihidir.

20 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 15 Haziran 2015 tarihinde başlamış vade sonu olan 13 Haziran 2017 tarihine kadar devam edecektir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

5 FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

10.9 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 10 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 10 Haziran 2015 tarihinde başlamış ve vade sonu olan 10 Mayıs 2019 tarihine kadar devam edecektir.

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

17 milyon ABD Doları tarihindeki kredi 20 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 30 Ocak 2015 tarihidir.

31 Aralık 2014	Para Birimi	Defter değeri		Nominal değeri	
		Orijinal Para	TL Miktarı	TL Miktarı	Faiz Oranı
Kısa vadeli banka kredileri	ABD Doları	29.630.876	68.711.039	67.248.118	3-4%
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeye düşmüş kısmı	ABD Doları	87.309.401	202.461.768	198.968.801	4-10%
	Avro	4.924.937	13.891.770	13.498.196	5-6%
	TL	12.864.989	12.864.989	10.235.326	15-16%
Uzun vadeli banka kredileri	ABD Doları	88.781.835	205.876.198	194.993.061	4-9%
	Avro	13.895.278	39.194.410	37.968.140	5-6%
	TL	86.385.278	86.385.278	78.191.961	12-16%
Toplam		323.792.594	629.385.452	601.103.603	

31 Aralık 2013	Para Birimi	Defter değeri		Nominal değeri	
		Orijinal Para	TL Miktarı	TL Miktarı	Faiz Oranı
Kısa vadeli banka kredileri	ABD Doları	32.133.714	68.582.985	66.163.300	4-6%
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeye düşmüş kısmı	ABD Doları	62.069.798	132.475.570	127.771.831	4-10%
	TL	11.150.079	11.150.079	10.221.734	5-15%
Uzun vadeli banka kredileri	ABD Doları	141.073.578	301.093.338	299.293.404	4-9%
	Avro	2.031.762	5.966.268	5.873.000	5%
	TL	68.275.079	68.275.079	67.919.838	5-15%
Toplam		316.734.010	587.543.319	577.243.107	

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	42.007.146	34.055.889
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot:26)	10.904.301	326.292
Alacak senetleri	157.168.094	194.388.887
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.850.658)	(4.290.819)
	204.228.883	224.480.249
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	121.926.181	134.326.734
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot:26)	23.260.889	--
Alacak senetleri reeskontu (-)	(20.220.087)	(19.956.178)
	124.966.983	114.370.556
Toplam ticari alacaklar	329.195.866	338.850.805

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla şüpheli alacağı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihi itibarıyla kısa ve uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bir yıldan kısa	157.168.094	194.388.887
İkinci yıl içerisinde	65.746.464	93.141.070
Üçüncü yıl içerisinde	42.920.740	28.250.650
Dördüncü yıl içerisinde	11.007.970	11.260.153
Beşinci yıl içerisinde	1.705.644	1.211.958
Beş yıldan sonra	545.363	462.903
Toplam	279.094.275	328.715.621

Şirket'in TL alacak senetlerinin 10.942.897 TL'lik kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

Şirket'in ticari alacaklarından dolayı maruz kaldığı kredi riski ve döviz kuru riskine ait açıklamalara 28 numaralı dipnotta yer verilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %9,6 (2013: %9,3); Amerikan Doları cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %0,6 (2013: %0,3)'dür.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar	38.909.467	72.941.935
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot:26)	216.409	3.407.795
Borç senetleri	159.105	25.756.271
Diğer ticari borçlar	58.423	55.975
Borç reeskontu (-)	(865.320)	(1.495.383)
Toplam	38.478.084	100.666.593

Raporlama tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2013: 90 Gün).

Şirket'in ticari borçlarından dolayı maruz kaldığı likidite riski ve döviz kuru riskine ait açıklamalara 28 numaralı dipnotta yer verilmiştir.

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vergi dairesinden alacaklar	8.500.029	5.837.258
Bloke banka hesapları (*)	6.370.512	6.339.684
Diğer alacaklar	--	7.731
Toplam	14.870.541	12.184.673

(*)31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla bloke banka hesapları, bankalarla yapılan anlaşmalar uyarınca müşterilere piyasa faiz oranlarının altındaki oranlardan konut kredisi kullandırması karşılığında belirli sürelerde vadesiz mevduat hesabında kalan tutarlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 2.242.191 TL (31 Aralık 2013: 2.295.250 TL) tutarında uzun vadeli diğer alacaklarının önemli bir çoğunluğu teslimatı henüz yapılmamış konutların genel işletim giderlerine ilişkin verilen depozitolarından oluşmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	12.819.120	15.714.873
Alınan depozito ve teminatlar	2.825.041	2.163.853
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot:26)	66.400	73.000
Diğer borçlar	--	8.791
Toplam	15.710.561	17.960.517

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, uzun vadeli diğer borç bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: bulunmamaktadır).

8 STOKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Tamamlanan konutlar	377.670.764	457.248.132
Ticari mallar	285.212	1.422.883
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	--	164.725.308
Toplam	377.955.976	623.396.323

Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Arsa stokları (*)	666.389.843	487.526.145
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(**)	127.547.817	174.550.998
Toplam	793.937.660	662.077.143

(*) Arsalar içerisinde raporlama tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar bulunmaktadır.

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

Raporlama tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 102.456.782 TL'dir (31 Aralık 2013: 56.316.158 TL'dir). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 717.500.000 TL'dir (31 Aralık 2013: 572.000.000 TL'dir).

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in % 24,90 iştirak oranına sahip olduğu 14 Mart 2007 tarihinde kurulan Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret AŞ'nin ("Ottoman") ana faaliyet konusu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir.

Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar	173.721.748	272.667.169
Duran varlıklar	32.186.164	41.398.781
Kısa vadeli yükümlülükler	(118.197.734)	(289.793.999)
Uzun vadeli yükümlülükler	(70.556)	(41.216)
Net varlıklar	87.639.622	24.230.735
İştiraklerin net varlıklarında Şirket'in payı	21.822.266	6.033.453

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Hasılat	160.689.667	72.507.548
Dönem karı (*)	63.408.888	29.435.766
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	15.788.813	7.329.506

(*) Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin diğer kapsamlı gelir/giderler bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla net varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı	6.033.453	16.133.947
Sermaye azaltımına katılım (*)	--	(17.430.000)
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	15.788.813	7.329.506
Dönem sonu	21.822.266	6.033.453

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlara ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

(*) 2013 yılı içerisinde % 24,90 sahiplik oranı ile iştirak konumunda olan Ottoman'ın 144.000.000 TL olan sermayesi 70.000.000 TL azaltılmak suretiyle 74.000.000 TL olarak tescil edilmiştir. Söz konusu azaltım neticesinde 70.000.000 TL tutarındaki hisseler Şirket'in sahiplik oranında iade edilmiş ve bu çerçevede 17.430.000 TL Şirket'e geri ödenmiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin 26 Aralık 2014 tarihinde hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 6.267.000 TL'dir.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı	6.457.000	6.676.660
Değer azalışı (Dipnot 21)	(190.000)	(219.660)
Dönem sonu	6.267.000	6.457.000

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2014 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Değerlemeye konu olan Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün ve halihazırda inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlemesi "Maliyet Oluşumları Analizi/Cari yenileme maliyeti" yöntemine göre yapılmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen avanslar (*)	151.895.000	313.294.666
Gelecek aylara ait giderler	375.501	445.306
Toplam	152.270.501	313.739.972

(*) Verilen avansların 128.729.902 TL'lik (31 Aralık 2013: 293.395.035 TL) tutarı arsa alımları için ödenen kısımdan, 23.165.098 TL'lik (31 Aralık 2013: 19.899.631 TL) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş konut satış gelirleri (*)	1.763.894	469.267.730
Toplam	1.763.894	469.267.730

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş konut satış gelirleri (*)	136.648.113	1.702.832
Toplam	136.648.113	1.702.832

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

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 412.022.621 TL'dir. (31 Aralık 2013: 276.537.505 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Şirket'in konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avansı tutarı 136.648.113 TL'dir. (31 Aralık 2013: 1.702.832 TL'dir).

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Binalar	25.760.607	4.532.417	(6.981.350)	23.311.674
Taşıtlar	728.113	--	(21.356)	706.757
Demirbaşlar	9.481.243	1.472.961	(191.938)	10.762.266
Özel maliyetler	6.886.487	3.753	--	6.890.240
Toplam	42.856.450	6.009.131	(7.194.644)	41.670.937
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(11.673.611)	(1.532.360)	1.943.319	(11.262.652)
Taşıtlar	(255.373)	(104.489)	21.356	(338.506)
Demirbaşlar	(2.672.825)	(841.759)	62.987	(3.451.597)
Özel maliyetler	(6.041.200)	(517.351)	--	(6.558.551)
Toplam	(20.643.009)	(2.995.959)	2.027.662	(21.611.306)
Net Defter Değeri	22.213.441			20.059.631

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 110.228.471 TL'dir (31 Aralık 2013: 64.303.280 TL). Amortisman giderlerinin fonksiyonlara göre dağılımı 23 numaralı dipnotta belirtilmiştir.

Maliyet	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Binalar	25.805.901	1.216.921	(1.262.215)	25.760.607
Taşıtlar	764.597	71.064	(107.548)	728.113
Demirbaşlar	7.783.556	2.333.812	(636.125)	9.481.243
Özel maliyetler	6.721.594	164.893	--	6.886.487
Toplam	41.075.648	3.786.690	(2.005.888)	42.856.450
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(9.905.267)	(2.778.116)	1.009.772	(11.673.611)
Taşıtlar	(254.430)	(103.221)	102.278	(255.373)
Demirbaşlar	(2.163.263)	(703.543)	193.981	(2.672.825)
Özel maliyetler	(4.216.867)	(1.824.333)	--	(6.041.200)
Toplam	(16.539.827)	(5.409.213)	1.306.031	(20.643.009)
Net Defter Değeri	24.535.821			22.213.441

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet</u>	<u>1 Ocak 2014</u>	<u>Girisler</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Haklar	1.479.203	54.413	1.533.616
Toplam	1.479.203	54.413	1.533.616

<u>Birikmiş itfa payları</u>			
Haklar	(1.135.949)	(189.792)	(1.325.741)
Toplam	(1.135.949)	(189.792)	(1.325.741)

Net	343.254		207.875
------------	----------------	--	----------------

<u>Maliyet</u>	<u>1 Ocak 2013</u>	<u>Girisler</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Haklar	1.448.214	30.989	1.479.203
Toplam	1.448.214	30.989	1.479.203

<u>Birikmiş itfa payları</u>			
Haklar	(759.487)	(376.462)	(1.135.949)
Toplam	(759.487)	(376.462)	(1.135.949)

Net	688.727		343.254
------------	----------------	--	----------------

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Raporlama tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 177.007.638 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 164.326.554 TL).

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Finansal tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in hisseleri Borsa'da halka arz edilmiş olmamakla birlikte, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014			
	TL	ABD Doları	Avro	TL
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	105.909.683	--	--	105.909.683
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
D Diğer verilen TRİ'ler				
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
Toplam	105.909.683	--	--	105.909.683

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

14 **KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

	31 Aralık 2013			
	TL	ABD Doları	Avro	TL
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	95.755.577	--	--	95.755.577
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
D Diğer verilen TRİ'ler				
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
Toplam	95.755.577	--	--	95.755.577

Verilen Kuruluş	Verilme Nedeni	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı	KDV iade alacaklarına istinaden	95.193.920	84.896.581
Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	Hasılat paylaşımı ile ilgili	8.000.000	8.000.000
Diğer		2.715.763	2.858.996
		105.909.683	95.755.577

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 2.758.965 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2013: 2.065.959 TL). Bu davaların 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ilişikteki finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin Yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Şirket'in ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Şirket ödemek zorundadır. Şirket, sözleşmeyi haksız olarak feshetmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Müteahhitler ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, tüm müteahhitler yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in aşağıda detayları verilen henüz başlamış, önemli bir kısmı/tamamı tamamlanan projeler kapsamında, ilişikteki finansal tablolarda açıklanan ya da kaydedilenler dışında herhangi bir cezai ya da hukuki (hasılat paylaşımı dahil) sorumluluğu bulunmamaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler: (Devamı)

Samandıra-Lagün Projesi:

Şirket, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. Takiben yapılan sözleşmede arsa sahipleri, söz konusu yapılacak ödemeye mahsuben 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların hesaplanan toplam değeri olan 4.715.000 TL'nin %76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir. Ön satış datasına göre rapor tarihi itibarı ile 515 adet konut ünitesinden ve 6 adet ticari ünitelerden geriye stokta 3(üç) adet konut ünitesi kalmıştır. Ticari ünitelerin tamamı satılmıştır.

Bursa Modern Projesi:

Şirket, Bursa Modern projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiş fakat henüz satılmamış olan bağımsız bölümler ve henüz inşaatına başlanmamış olan diğer parseller için ise hasılat paylaşımı yönteminin sona erdirilmesi konusunda arsanın önceki sahipleri ile anlaşmıştır. Bu bağlamda, henüz satılmamış olan bağımsız bölümler, ticaret alanı ve inşaatına başlanmamış parsellerle ilgili haklarının toplamı 50 milyon Amerikan Doları bedelle satın alınmıştır. Satışı daha önceden gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için; m2 satış fiyatının 820 ABD Doları'nın altında gerçekleşmesi halinde, Şirket her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılmaması halinde, satılmayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Şirket gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir. Üç parselde(11, 12, 13 Parseller) geliştirilmiş olan 1.466 adet konut ünitesi ve bir parselde(16 Parsel) geliştirilmiş olan 38 ticari ünitelerden %20 hasılat paylaşımına konu olan 517 adet konut ünitesinden geriye 23(yirmi üç) konut ünitesi kalmıştır.

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Şirket 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, ("Seranit") %35'i ise Şirket'in ilişkili taraf olmayan diğer arsa sahiplerine ait olan İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre Şirket arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Şirket inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaatla başlayacak ve takip eden 30 ay içerisinde de sözleşme konusu yapıları teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 180 günden fazla sürerse, Şirket gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

Son durum itibarıyla diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir. Ön satış datasına göre rapor tarihi itibarı ile 1.118 adet konut ünitesinden ve 14 adet ticari ünitelerden geriye stokta 4(dört) adet konut ünitesi, 13(onüç) adet ticari ünite kalmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler: (Devamı)

Marmaris İcmeler Projesi:

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

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

Fakat Şirket, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Şirket tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17.10.2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Şirket sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Şirket ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 Amerikan Doları vadeli senet vermiştir. Şirket, 2011 yılı içerisinde 3.632 m2 büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır, bu parsel için Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İcmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913 ve 1914 parseller 17 Eylül 2012 tarihinde yapılan tevhit işlemi sonucunda 1 pafta 2518 parselle dönüşmüştür.

Şişli Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m2'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler: (Devamı)

Sişli Bomonti Projesi (Devamı)

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m2 halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD doları bedel ile Şirketimize satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirketimiz söz konusu arsa üzerinde Bomonti Tower Projesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır.

Ankara Dikmen Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak halihazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 Amerikan Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Şirket adına kayıtlı olup, 26.905m² olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Şirket'e ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Şirket tarafından temlik alındığı ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır.

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket Yönetimi, anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık tarihleri itibarıyla karşılıkların kısa vadeli kısmı aşağıdaki gibidir,

Kısa vadeli	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İzin karşılığı	752.756	794.532
Toplam	752.756	794.532

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	3,32%	3,49%
Beklenen maaş / limit artış oranı	5,5%	5,4%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	92,84%	92,84%

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı bakiyesi	670.443	392.033
Faiz maliyeti	53.636	7.135
Hizmet maliyeti	355.452	510.164
Yapılan ödemeler	(303.266)	(264.125)
Aktüeryal fark (*)	537.713	25.236
Dönem sonu bakiyesi	1.313.978	670.443

(*)TMS 19 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kar/zarar diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılması gerekmekte olup, önceki dönem etkilerinin önemli olmaması sebebiyle Şirket, 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren aktüeryal kar/zararı diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtmaya başlamıştır.

16 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

Diğer varlıklar

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

Dönen Varlıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	91.024.341	59.579.439
Diğer dönen varlıklar	3.560.405	1.015.806
Toplam	94.584.746	60.595.245

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, diğer duran varlıkların tamamı uzun vadede kullanılması öngörülen 22.958.607 TL tutarında (31 Aralık 2013: 78.892.718 TL) katma değer vergisi alacaklarından oluşmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

17 ÖZKAYNAKLAR

17.1 Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Güncel, fakat Ticaret Sicilde Tescil edilmemiş (*)		Ticaret Sicilde Tescil edilmiş		Güncel, fakat Ticaret Sicilde Tescil edilmemiş (*)		Ticaret Sicilde Tescil edilmiş	
	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013	%	31 Aralık 2013
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	38,57%	231.402.179	30,85%	185.070.930	38,57%	231.402.179	30,85%	185.070.930
Avni Çelik	12,27%	73.639.093	16,87%	101.217.374	12,27%	73.639.093	16,87%	101.217.374
Ömer Faruk Çelik	6,29%	37.740.487	1,64%	9.855.848	6,29%	37.740.487	1,64%	9.855.848
Servet Gayrimenkul	3,64%	21.854.926	0,00%	--	3,64%	21.854.926	0,00%	--
Ahmet Çelik	1,64%	9.855.848	1,64%	9.855.848	1,64%	9.855.848	1,64%	9.855.848
Halka açık kısım (**)	37,59%	225.507.467	49,00%	294.000.000	37,59%	225.507.467	49,00%	294.000.000
Nominal sermaye		600.000.000		600.000.000		600.000.000		600.000.000

(*) Ortaklık yapısı toplam nominal sermaye tutarı değiştirilmeksizin yeniden yapılandırıldığından ilgili ticaret sicilde tescil edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla ,ticaret sicildeki son hali ile en güncel hali ayrı ayrı sunulmuştur.

(**)Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla %49 olan halka açıklık oranı, cari dönemde Şirket ortaklarının hisse alımları ile % 37,59 oranına inmiştir. İlgili tutarın içinde 3.960.000 TL (31 Aralık 2013: 3.960.000 TL) tutarında 3.960.000 adet (31 Aralık 2013: 3.960.000 adet) Sinpaş GYO'nun kendi sahip olduğu paylar bulunmaktadır.

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639 adet pay karşılığı 30.662.639 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456 adet pay karşılığı 253.216.456 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.905 adet pay karşılığı 316.120.905 TL'den oluşmaktadır.

Sermaye Katılımları: Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa (2007-2008 yılındaki birleşme dönemi) ve Avni Çelik, Şirket'e aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Şirket'in aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

17 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

17.1 Sermaye (Devamı)

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir. 13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına % 9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Şirket'in 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO.66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket' in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

17.2 Sermaye rezervleri

Sermaye rezervleri	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sermaye rezervleri	212.888.864	212.888.864
Toplam	212.888.864	212.888.864

Şirket, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket'e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımını sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

17.3 Paylara ilişkin ihraç primleri ve iskontoları

Şirket 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket'in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Şirket'in 500.000.000 TL (pay başına % 25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

17 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

17.4 Geri satın alınan Şirket hisseleri

Şirket, raporlama tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket, 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. UMS 32 standardına uygun olarak Şirket, özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtmemiştir. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

17.5 Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Şirket’in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	30.551.325	26.435.818
Toplam	30.551.325	26.435.818

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5’ini aşan dağıtılan karın % 10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler.

17.6 Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal varlık değer artış fonu	1.818.374	8.576.938
Toplam	1.818.374	8.576.938

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlenen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar/zararda muhasebeleştirilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

17 ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

17.7 Geçmiş yıllar karları

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla 162.584.354 TL tutarında geçmiş yıllar karı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: geçmiş yıl karları 148.154.854 TL). Şirket'in 31 Aralık 2014 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

17.8 Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

17.9 Kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 94.196.120 TL (31 Aralık 2013: 82.310.145 TL) olup Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında kar 89.466.839 TL'dir (31 Aralık 2013: kar 18.545.007 TL).

17.10 Yeniden Ölçüm Kayıpları

TMS 19 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kar/zarar diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılması gerekmekte olup, önceki dönem etkilerinin önemli olmaması sebebiyle Şirket, 1 Ocak 2014 tarihinde itibaren aktüeryal kar/zararı diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtmaya başlamış olup raporlama tarihi itibarıyla 537.713 TL'dir (31 Aralık 2013: Yoktur).

18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Konut ve arsa satış gelirleri	705.298.899	527.819.580
Kira gelirleri	1.303.601	1.178.423
Satış geliri, brüt	706.602.500	528.998.003
Satış iade ve iskontoları	(2.227.571)	(5.404.707)
Satış geliri, net	704.374.929	523.593.296

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Müteahhit maliyeti	(510.197.544)	(302.864.737)
Arsa maliyeti	(36.892.894)	(77.139.416)
Personel maliyeti	(8.003.398)	(7.847.082)
Toplam maliyet	(555.093.836)	(387.851.235)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

19 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Reklam giderleri	(18.037.366)	(21.612.059)
Vergi resim ve harç giderleri	(9.589.938)	(7.715.397)
Personel giderleri	(7.302.442)	(7.209.714)
Satış ofisi giderleri	(2.718.548)	(906.549)
Amortisman giderleri	(2.586.313)	(1.273.842)
Danışmanlık giderleri	(2.004.055)	(579.712)
Komisyon giderleri	(1.496.031)	(747.140)
Ulaşım giderleri	(868.652)	(770.100)
Kira giderleri	(740.811)	(945.174)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(644.637)	(548.808)
Haberleşme giderleri	(631.136)	(521.196)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(378.811)	(1.503.592)
Bakım onarım giderleri	(25.571)	(231.975)
Noter giderleri	(46.363)	(546.707)
Diğer giderler	(1.478.719)	(1.361.278)
Toplam	(48.549.393)	(46.473.243)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel giderleri	(7.456.834)	(9.699.205)
Site yönetim giderleri	(5.745.077)	(8.007.152)
Merkez tanıtım giderleri	(1.925.332)	(603.117)
Vergi resim ve harç giderleri	(1.634.803)	(5.009.197)
Kira giderleri	(1.305.371)	(2.147.140)
Danışmanlık giderleri	(871.612)	(1.304.234)
Ek idari harcamalar	(841.492)	(494.490)
Amortisman giderleri	(599.438)	(4.511.833)
Ulaşım giderleri	(434.825)	(1.171.987)
Yemek giderleri	(254.140)	(520.364)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(226.020)	(406.284)
Ofis giderleri	(120.024)	(282.140)
Diğer giderler	(1.858.360)	(510.511)
Toplam	(23.273.328)	(34.667.654)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı ve tüfe gelirleri	35.698.377	34.817.193
Tahsil takip gelirleri	2.839.681	1.211.198
Konut satışı iptal gelirleri	599.827	580.224
Diğer gelirler	1.797.016	4.326.169
Toplam	40.934.901	40.934.784

31 Aralık tarihinde sona yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	(18.133.175)	(44.415.754)
Bağış ve yardım giderleri	(6.721.087)	(2.279.126)
Reeskont giderleri, net	(2.453.811)	(2.434.209)
Diğer giderler	(1.292)	(307.282)
Toplam	(27.309.365)	(49.436.371)

21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ (GİDERLER)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Temettü gelirleri	5.647.011	198.000
Sabit kıymet satış kârları	1.246.211	--
Toplam	6.893.222	198.000

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer azalışı	(190.000)	(219.660)
Toplam	(190.000)	(219.660)

22 FİNANSMAN GELİRLERİ VE (GİDERLERİ)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gelirleri	29.726.405	40.870.651
Kar payı ve faiz gelirleri	3.720.817	2.285.749
Toplam	33.447.222	43.156.400

31 Aralık tarih irinde sona eren yıllara ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faiz gideri	(30.656.591)	(31.252.658)
Kur farkı gideri	(26.899.735)	(46.766.158)
Toplam	(57.556.326)	(78.018.816)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

23 NİTELİKLERİNE / (ÇEŞİTLERİNE) GÖRE GİDERLER

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait giderlerin işlevlerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Satılan malın maliyeti (Dipnot:18)	(555.093.836)	(387.851.235)
Satış pazarlama giderleri (Dipnot:19)	(48.549.393)	(46.473.243)
Genel yönetim giderleri (Dipnot:19)	(23.273.328)	(34.667.654)
Toplam	(626.916.557)	(468.992.132)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait giderlerin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Müteahhit giderleri	(510.197.544)	(302.864.737)
Arsa maliyeti	(36.892.894)	(77.139.416)
Personel giderleri	(22.762.674)	(24.756.001)
Reklam giderleri	(18.037.366)	(21.612.059)
Vergi resim ve harç giderleri	(11.224.741)	(12.724.594)
Site yönetim giderleri	(5.745.077)	(8.007.152)
Amortisman giderleri	(3.185.751)	(5.785.675)
Danışmanlık giderleri	(2.875.667)	(1.883.946)
Satış ofisi giderleri	(2.718.548)	(906.549)
Kira giderleri	(2.046.182)	(3.092.314)
Merkez tanıtım giderleri	(1.925.332)	(603.117)
Komisyon giderleri	(1.496.031)	(747.140)
Ulaşım giderleri	(1.303.477)	(1.942.087)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(870.657)	(955.092)
Ek idari harcamalar	(841.492)	(494.490)
Haberleşme giderleri	(631.136)	(521.196)
Yemek giderleri	(254.140)	(520.364)
Ofis giderleri	(120.024)	(282.140)
Noter giderleri	(46.363)	(546.707)
Bakım onarım giderleri	(25.571)	(231.975)
Diğer giderler	(3.715.890)	(3.375.381)
Toplam	(626.916.557)	(468.992.132)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

23 NİTELİKLERİNE / (ÇEŞİTLERİNE) GÖRE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait personel giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ücret giderleri	(17.423.578)	(19.423.934)
SGK işveren payları	(2.051.223)	(2.141.850)
Huzur hakları	(1.245.546)	(1.280.818)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(409.088)	(542.535)
Diğer	(1.633.239)	(1.366.864)
Toplam	(22.762.674)	(24.756.001)

24 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ, VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

25 PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç miktarı, 0,149 TL (31 Aralık 2013: 0,031 TL) tutarındaki net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem boyunca mevcut olan 1 TL nominal değerli hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Net dönem karı	89.466.839	18.545.007
Hisse başına kazanç (TL)	0,149	0,031

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle mamul ve malzeme satışlarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle mal ve hizmet alımlarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 3.743.306 TL'dir (31 Aralık 2013: 2.451.800 TL) 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2014				31 Aralık 2013			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	31.538.538	--	--	--	--	--	--	--
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.836.043	--	--	--	322.043	--	--	--
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	6.584	--
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	544	--	--	--	--	--	--	--
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	27.800	--	--	--	2.585	--	8.237	--
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	--	--	1.664	--	557	--
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	47.805	--	144.903	--	--	--	198.184	--
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	--	--	70.196	--	--	--	52.403	--
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	639.947	--	--	--	--	--	3.138.437	--
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	--	--	1.310	--	--	--	3.393	--
Üst düzey idari personele borçlar	--	--	--	66.400	--	--	--	73.000
Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.	74.513	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	34.165.190	--	216.409	66.400	326.292	--	3.407.795	73.000
Uzun vade	(10.904.301)	--	--	--	--	--	--	--
Kısa vade	23.260.889	--	216.409	66.400	326.292	--	3.407.795	73.000

İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Aralık tarihlerinde sona eren hesap döneme ait ilişkili taraflarla yaptığı işlemler sonucunda oluşan gelir ve giderler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak 2014- 31 Aralık 2014		1 Ocak 2013- 31 Aralık 2013	
	Satışlar	Alımlar	Satışlar	Alımlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	40.299.632	--	--	--
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.939.578	4.070.589	2.148.426	474
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	--	416.178	--	35.000
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	461	--	--	--
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	53.794	20.195	24.199	--
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.279	--	--	--
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	33.679	666.969	--	645.899
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	--	347.185	--	331.926
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	59.400	14.870.832	--	9.623.267
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret Anonim Şirketi	--	7.312	--	26.736
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	--	--	--	2.752.345
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	5.580
Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.	130.350	3.857	2.852.670	274.482
Toplam	44.528.173	20.403.117	5.025.295	13.695.709

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'inci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile, 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Leasing faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik"i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Leasing, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir. Tahsil edilen kira bedelleri üzerinden belirlenen oranlarda kesinti yapılmak suretiyle Şirket'e transfer edilmektedir. Şirket'in Arı Leasing'den henüz vadesi gelmediği için tahsil etmediği faturalanmamış bakiyesi 31.538.538 TL iken, yapılan nakit avans ve ön ödemeler nedeniyle ertelenmiş gelirler altında takip edilen yükümlülük bakiyesi 32.099.069 TL'dir.

Ayrıca konut teslimlerine ilişkin yapılan satışların 40.299.632 TL tutarı Arı Leasing aracılığıyla gerçekleştirilmiş olup, risk ve getirilerin aracı kurum vasıtasıyla teslimi alacak nihai tüketici konumundaki taraflara eş zamanlı olarak sağlanması işlemin hasılat olarak değerlendirilmemesi durumunu ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca, alacaklarına ilişkin tahsilat sürecinde aracı şirket konumundaki Arı Leasing'in sorumluluğunun olmaması, satış hizmet (hizmet sonrası dahil) sürecinde, Şirket ile nihai tüketici konumundaki müşteri arasındaki sorumluluk ilişkisinin sürmesi gibi hususlar ve sözleşmesel yükümlülük doğuran hükümler nedeniyle Şirket'in Arı Leasing aracılığıyla yapmış olduğu satışlara ilişkin alacak pozisyonları üzerinde kredi riski nihai tüketici konumundaki müşterilerdedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

27 TÜREV ARAÇLAR

Şirket, cari yılda kur ve parite riskine karşı finansal kuruluşlar ile vadeli döviz alım ve satım sözleşmesi yapmıştır. Aşağıdaki raporlama tarihi itibarıyla devam eden türev sözleşmeleri raporlama tarihindeki kur ile vade tarihindeki kur arasındaki fark cari dönem finansman gelirlerine ve giderlerine yansıtılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla açık pozisyonda takip edilen türev araçlara ilişkin detaylı bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur (31 Aralık 2013: Yoktur).

31 Aralık 2014

İşlem tipi	Dönem	İşlem Tarihi	Vade/İtfa Tarihleri	Nominal Tutar	Kur	Pozisyon	TL Karşılığı- anlaşılan (vadeli döviz takası)	Gelir tahakkuku(TL)
Vadeli döviz takası	Uzun	05.09.2013	05.09.2016	11.369.971	Avro	Satım	38.124.650	1.167.981
Faiz takası	Kısa	10.05.2012	07.05.2015	10.000.000	ABD Doları	Kredi Libor- değişken faiz sabitleme	--	69.124
Vadeli döviz takası	Kısa	10.02.2014	03.02.2015	1.277.749	ABD Doları	Satım	3.193.750	32.389
Vadeli döviz takası	Uzun	10.02.2014	03.08.2015	1.277.749	ABD Doları	Satım	3.193.750	32.389
Vadeli döviz takası	Uzun	10.02.2014	01.02.2016	8.074.982	ABD Doları	Satım	21.592.500	549.548
Vadeli döviz takası	Uzun	10.09.2013	09.09.2016	13.372.489	Avro	Satım	44.339.162	780.208
								2.599.250
Dönen varlıklar								(101.513)
Duran varlıklar								2.497.737

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla açık pozisyonda takip edilen türev araçlara istinaden gelir tahakkukları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
Vadeli döviz ve faiz takası	2.599.250	--	--	--
	2.599.250	--	--	--

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

28.1 Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.1 Sermaye Risk Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam Borçlar	825.953.753	1.184.253.622
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(78.494.970)	(59.995.088)
Net Borç	747.458.783	1.124.258.534
Toplam Özkaynak	1.153.527.810	1.071.357.248
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/ Net borç oranı	154%	95%

28.2 Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

Kredi Riski
Likidite Riski
Piyasa Riski
Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda bahsedilen risklere maruz kalması durumunda, Şirket'in bu risklerin yönetimindeki hedefleri, politikaları ve süreçleri hakkında bilgi vermek amaçlı sunulmuştur. Şirket Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetimi çerçevesinin kurulmasından ve gözetiminden genel olarak sorumluluk sahibidir.

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in maruz kalabileceği riskleri belirlemek ve maruz kalabileceği riskleri analiz etmek için oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikalarının amacı Şirket'in riskleri için uygun risk limit kontrolleri oluşturmak, riskleri izlemek ve limitlere bağlı kalmaktır. Şirket çeşitli eğitim ve yönetim standartları ve süreçleri yoluyla, disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı yaratarak, tüm çalışanların rollerini ve sorumluluklarını anlamasına yardımcı olmaktadır.

28.2.1 Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir.

Şirket yönetimi bu riskleri her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

28.2.2 Likidite riski

Likidite riski genel olarak Şirket faaliyetlerinin fonlanması ve pozisyonların yönetilmesi esnasında ortaya çıkar. Bu risk uygun vadelerde ve oranlarda varlıkları fonlamama ve uygun bir zaman diliminde makul bir fiyatla bir varlığı elden çıkarmama risklerini de içermektedir. Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcılarını ve hissedarlarını kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejisi dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirmek için gerekli olan fonlama şartlarındaki değişimleri saptayarak ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir. Raporlama tarihleri itibarıyla Şirket, söz konusu fonlama riskine maruz kalabilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.2.3 Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski:

Şirket döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle Yönetim, Şirket'in döviz pozisyonunu analiz ederek takip etmektedir.

Faiz oranı riski:

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli sabit faizli banka mevduatları ve sabit faizli finansal yükümlülükleri bulunmaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla değişken faizli kredileri için kullanmış olduğu faiz takas türev araçları sayesinde, faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine maruz kalacağı tutarın önemsiz seviyede kalması beklenmektedir.

28.2.4 Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.1 Faiz pozisyonu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz pozisyonu ve faize duyarlılık analizi aşağıdaki tablodaki gibidir:

Dipnot	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013		
	Etkin faiz/ kar payı oranı	Defter değeri	Etkin faiz/ kar payı oranı	Defter değeri	
Sabit faizli finansal araçlar					
Nakit ve nakit benzerleri (Blokeli tutar dahil) (*)	<i>Dipnot 3</i>	TL %8-10, ABD Doları %2-3 ve Avro %1,5-2	67.126.167	TL %7-9, ABD Doları %2-3 ve Avro %2-3	8.858.233
Finansal yükümlülükler-ABD Doları (**)	<i>Dipnot 5</i>	3-10%	477.049.005	4-10%	493.228.535
Finansal yükümlülükler-Avro (*)	<i>Dipnot 5</i>	5-6%	53.086.180	5%	16.094.734
Finansal yükümlülükler-TL (*)	<i>Dipnot 5</i>	12-16%	99.250.267	5-15%	67.919.838

(**) Dönem içinde değişen ortalama tahmini kar payı oranlarıdır

(*)Raporlama tarihi itibarıyla değişken faizli kredileri için kullanılmış olduğu faiz takas türev araçları sayesinde, faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine maruz kalacağı tutarın önemsiz seviyede kalması beklenmektedir.

Sabit oranlı enstrümanlar için gerçeğe uygun değer duyarlılık analizi:

Şirket'in, gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri ile gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zarara yansımaz.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
 Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
 Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
 (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.2 Kredi riski

Şirket yönetimi, müşterilerin geçmiş ve güncel finansal yapısını, pazar payını ve bulunduğu ülke şartlarını detaylı bir şekilde inceleyerek müşteri bazında risk analizi yapmakta, firma limit ve risklerini bu analizlerin sonucuna göre belirlemektedir.

Satışların önemli çoğunluğunu oluşturan kredili satışlarda gayrimenkul teslimatları fiziksel olarak yapılsa da tapu teslimatları çok özel durumlar haricinde ödeme planının müşteri tarafından eksiksiz olarak yerine getirilmesi sonucunda yapılmakta olup, Şirket'in doğal olarak kredi riski yönetim mekanizmasının olduğu dikkate alınmalıdır. Ayrıca müşteri bazlı kredi riski analizleri doğrultusunda müşterilerinde avans alma ya da teminat mektuplu çalışma gibi yöntemler vasıtasıyla alacaklarındaki kredi riskini yönetmeye çalışmaktadır. Bunun dışında, finans birimi yapılan dönemsel yaşlandırma analizleriyle müşterilerinin ödeme vadelerindeki gecikmeleri takip etmekte ve gecikmelere karşı önlem almaya çalışmaktadır. Şirket, müşteri alacak tahsilatlarında sıkıntı yaşamaya başladıktan sonra ilgili müşteri alacaklarına karşılık ayırmaktadır. Ayrılan karşılıkların, Şirket'in ticari alacak tahsilatlarındaki geçmiş deneyimlerine bakıldığında, öngörülen sınırlar içinde olduğu görülmektedir. Dolayısıyla Şirket yönetimi, ayrılan karşılıklar dışında Şirket'in ticari alacakları ile ilgili ilave risk öngörmemektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Blokeli ve diğer hazır değerler dahil)	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
31 Aralık 2014	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	34.165.190	295.030.676	--	17.112.732	84.212.017	61.441.496	2.599.250	494.561.361
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	295.030.676	--	--	--	--	--	295.030.676
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	34.165.190	290.127.221	--	17.112.732	84.212.017	61.441.496	2.599.250	489.657.906
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	4.903.455	--	--	--	--	--	4.903.455
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.2 Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Blokeli ve diğer hazır değerler dahil)	Finansal Yatırımlar	Türev araçlar	Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2013								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	326.292	338.524.513	--	14.479.923	66.132.140	68.200.060	--	487.662.928
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	338.524.513	--	--	--	--	--	338.524.513
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	326.292	276.940.515	--	14.479.923	66.132.140	68.200.060	--	426.078.930
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	61.583.998	--	--	--	--	--	61.583.998
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Vadesi geçmiş ticari alacakların dökümü aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	367.442	16.500.660
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	142.714	12.788.659
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.294.458	23.265.993
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	3.098.841	9.028.686
Toplam vadesi geçen alacaklar	4.903.455	61.583.998

Şirket'in genel olarak vadeli alacakları için 90-120 gün arası gecikmeler sektörün dinamikleri de dikkate alındığında normal seviyelerde kabul edilebilir. 90-120 gün arası vadesini geçmiş ticari alacakların ise önemli çoğunluğu, kredi riski düşük seviyede olan ilişkili kuruluş bakiyelerinden oluşmakta olup, gayrimenkul ipotekli satışlardan kaynaklanan ticari alacak olması da kredi riskinin yönetilmesi anlamında dikkate alınacak unsur olarak kabul edilir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.3 Döviz kuru riski

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in net açık pozisyonu aşağıdaki yabancı para cinsinden varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır:

	31 Aralık 2014				31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari Alacaklar	4.921.121	2.122.179	--	--	3.436.276	1.610.025	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa Banka Hesapları dahil)	1.680.191	379.311	282.819	795	1.439.973	418.959	183.657	1.846
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	91.486.402	39.452.500	--	--	117.071.691	54.852.500	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	98.087.714	41.953.990	282.819	795	121.947.940	56.881.484	183.657	1.846
9. Toplam Varlıklar (4)	98.087.714	41.953.990	282.819	795	121.947.940	56.881.484	183.657	1.846
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	(7.688.816)	(3.602.500)	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	(285.064.577)	(116.940.277)	(4.924.937)	--	(201.058.555)	(94.203.512)	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(285.064.577)	(116.940.277)	(4.924.937)	--	(208.747.371)	(97.806.012)	--	--
14. Ticari ve diğer Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	(245.070.608)	(88.781.835)	(13.895.278)	--	(307.059.606)	(141.073.578)	(2.031.762)	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15)	(245.070.608)	(88.781.835)	(13.895.278)	--	(307.059.606)	(141.073.578)	(2.031.762)	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(530.135.185)	(205.722.112)	(18.820.215)	--	(515.806.977)	(238.879.590)	(2.031.762)	--
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların Net Varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	(91.479.105)	(9.352.731)	(24.742.460)	--	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	(91.479.105)	(9.352.731)	(24.742.460)	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9+18+19)	(523.526.576)	(173.120.853)	(43.279.856)	795	(393.859.037)	(181.998.106)	(1.848.105)	1.846
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük pozisyonu (TFRS 7.B23) (1+2a+3-10-11-12a-14-15)	(432.047.471)	(163.768.122)	(18.537.396)	795	(393.859.037)	(181.998.106)	(1.848.105)	1.846
25. İhracat	--	--	--	--	--	--	--	--
26. İthalat	--	--	--	--	--	--	--	--

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.3 Döviz kuru riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2014 itibarıyla Türk Lirasının (TL) diğer döviz cinsleri karşısında %10 değer kaybetmesi varsayımında vergi öncesi dönem karını 43.204.747 TL azalacaktır. (31 Aralık 2013: 39.385.904 TL dönem karını azaltacaktır.) Bu analiz, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, başta faiz oranları olmak üzere tüm değişkenlerin sabit kalması varsayımı ile yapılmıştır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar		Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(37.976.190)	37.976.190	(38.843.856)	38.843.856
2-ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net Etki	(37.976.190)	37.976.190	(38.843.856)	38.843.856
1-Avro net varlık / yükümlülüğü	(5.228.843)	5.228.843	(542.696)	542.696
2-Avro riskinden korunan kısmı (-)	--	--	--	--
3-Avro Net Etki	(5.228.843)	5.228.843	(542.696)	542.696
1-Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	286	(286)	648	(648)
2-Diğer döviz kuru riskinden korunan kısmı (-)	--	--	--	--
3-Diğer Döviz Varlıkları Net Etki	286	(286)	648	(648)
TOPLAM	(43.204.747)	43.204.747	(39.385.904)	39.385.904

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Risk Yönetimi Açıklamaları (Devamı)

28.3.4 Likidite riski

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

İhtiyatlı likidite riski yönetimi yeterli ölçüde nakit tutmayı yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

Cari Dönem

Sözleşme uyarınca/Beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	629.385.452	677.619.336	124.334.887	179.981.484	373.302.965
Ticari borçlar	38.261.675	39.126.995	--	39.126.995	--
Diğer borçlar	15.644.161	15.644.161	--	15.644.161	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.236.395	1.236.395	1.236.395	--	--
İlişkili taraflara borçlar	282.809	282.809	282.809	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	684.810.492	733.909.696	125.854.091	234.752.640	373.302.965
Türev finansal yükümlülükler					
Türev nakit girişleri	2.599.250	93.352.795	1.607.931	1.500.873	90.243.991
Türev nakit çıkışları	--	(91.003.584)	(1.525.715)	(1.433.514)	(88.044.355)

Önceki Dönem

Sözleşme uyarınca/Beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	587.543.319	638.436.314	61.248.726	156.326.472	420.861.116
Ticari borçlar	97.258.798	98.754.181	--	98.754.181	--
Diğer borçlar	17.887.517	17.887.517	11.152.323	6.735.194	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.456.142	1.456.142	1.456.142	--	--
İlişkili taraflara borçlar	3.480.795	3.480.795	3.480.795	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	707.626.571	760.014.949	77.337.986	261.815.847	420.861.116
Türev finansal yükümlülükler					
Türev nakit girişleri					
Türev nakit çıkışları					

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

29 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların makul değeri

“TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, bir finansal varlığın, zorunlu bir satış veya tasfiye hali haricinde, alış satış yapmaya istekli iki taraf arasında gerçekleşecek bir satış işleminde ortaya çıkan ve en yakın biçimde gerçeğe uygun değeri fiyatıyla ölçülebilen miktardır. Şirket, genel itibarıyla kalan vadeleri kısa olan ya da raporlama tarihine yakın bir tarihte ilk muhasebeleştirilmesi yapılan finansal araçlarının net defter değerlerinin, ilgili varlıkların gerçeğe uygun değerlerine yakın olacağını varsaymıştır. Aynı zamanda, finansal araçlar içerisinde, yılsonu kuruyla Türk Lirası’na çevrilen yabancı para varlıklar ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakınlaştığı da kabul edilmiştir. Ancak, tahmini gerçek değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçek değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Bu yüzden, bahsedilen varsayımların dışında, Şirket Yönetimi’nin makul değer analizine ilişkin kanaat kullanımından faydalandığı, finansal varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler), aşağıdaki tabloda sunulan finansal varlıkların karşılaştırmalı makul değer analizine ilişkin değerlendirme yöntemi, türev araçlar ile satılmaya hazır finansal varlıklar haricinde, seviye 3 olarak tanımlanan sınıflandırma kapsamında değerlendirilmiştir.

Türev araçlar, piyasada faaliyet gösteren aracı kuruluş verilerinden yararlanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değerler, 2. sıra (varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan fiyatlar aracılığıyla ya da dolaylı olarak fiyatlardan türetilmek suretiyle gözlemlenebilir nitelikteki veriler yardımıyla) sınıflamasına girmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların Borsa İstanbul A.Ş.’de (“BİST”) kote edilmiş olması sebebiyle raporlama tarihi itibarıyla yayınlanan piyasa değerleri, 1.sıra sınıflamasına girmektedir.

Şirket Yönetimi tarafından belirlenen değerler açıklama amacıyla aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlarla ilgili ilave bilgiler varlık veya yükümlülüğe özgü dipnotlarda sunulmuştur.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

29 FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların makul değeri (Devamı)

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Nakit ve nakit benzerleri	3	78.494.970	78.494.970	59.995.088	59.995.088
Finansal yatırımlar	4	61.441.496	61.441.496	68.200.060	68.200.060
Ticari alacaklar (İlişkili taraflar dahil)	6	329.195.866	329.195.866	338.850.805	338.850.805
Türev araçlar	27	2.599.250	2.599.250	--	--
Diğer alacaklar (İlişkili taraflar dahil)	7	17.112.732	17.112.732	14.479.923	14.479.923
Toplam		488.844.314	488.844.314	481.525.876	481.525.876

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri	Kayıtlı Değer	Piyasa Değeri
Finansal borçlar	5	(629.385.452)	(628.333.020)	(587.543.319)	(587.543.319)
Ticari borçlar (İlişkili taraflar dahil)	6	(38.478.084)	(38.478.084)	(100.666.593)	(100.666.593)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	(1.236.395)	(1.236.395)	(1.456.142)	(1.456.142)
Diğer borçlar (İlişkili taraflar dahil)	7	(15.710.561)	(15.710.561)	(17.960.517)	(17.960.517)
Toplam		(684.810.492)	(683.758.060)	(707.626.571)	(707.626.571)

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler)

31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	61.441.496	--	--	61.441.496
Türeve dayalı araçların gelir reeskontu	--	2.599.250	--	2.599.250
	61.441.496	2.599.250	--	64.040.746

31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal yatırımlar	68.200.060	--	--	68.200.060
	68.200.060	--	--	68.200.060

30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir. Bu kapsamda ilişikteki önceki dönem finansal tabloya tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen Eviya ile özkaynak yöntemi ile dahil edilen "Ottoman" maliyet bedelleri ile iştirak olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2013: Uyumsuzluk yoktur.):

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	142.535.716	128.195.148
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.178.160.636	1.291.930.466
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21.822.266	6.033.453
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		636.962.945	829.451.803
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.979.481.563	2.255.610.870
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	629.385.452	587.543.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	66.400	73.000
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.153.527.810	1.071.357.248
	Diğer Kaynaklar		196.501.901	596.637.303
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.979.481.563	2.255.610.870
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	78.494.970	59.995.088
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	293.423.393	287.692.244
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	K/D
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	60%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	8%	(A+C-A1)/D
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	15%	B2/D
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	C2/D
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	55%	(E+F+G+H+J)/İ
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	4%	(A2-A1)/D