

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 Tarihinde
Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Bilgiler

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-28
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI.....	7-16
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
NOT 4 TİCARİ ALACAKLAR	17
NOT 5 STOKLAR	17
NOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	18
NOT 7 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	18-19
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR	19-20
NOT 9 TİCARİ BORÇLAR	20
NOT 10 ERTELENMİŞ GELİRLER	21
NOT 11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	21-22
NOT 12 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	22
NOT 13 HASILAT.....	22
NOT 14 FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)	23
NOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	23
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	24-27
NOT 17 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	28

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Referansları	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.286.797.025	1.343.016.968
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.183.442	59.995.088
Ticari Alacaklar	4	183.689.612	224.480.249
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		27.800	326.292
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		183.661.812	224.153.957
Diğer Alacaklar		29.056.516	12.184.673
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		29.056.516	12.184.673
Türev Araçlar		5.401	-
Stoklar	5	587.573.085	623.396.323
Peşin Ödenmiş Giderler	6	366.306.592	362.028.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		321.158	336.445
Diğer Dönen Varlıklar		46.661.219	60.595.245
Duran Varlıklar		911.684.153	960.882.875
Ticari Alacaklar	4	118.820.249	114.370.556
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		118.820.249	114.370.556
Diğer Alacaklar		2.184.677	2.295.250
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.184.677	2.295.250
Stoklar	5	618.330.426	662.077.143
Türev Araçlar		3.291.732	-
Finansal Yatırımlar		55.911.761	68.200.060
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		21.048.098	6.033.453
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		6.457.000	6.457.000
Maddi Duran Varlıklar	7	21.299.705	22.213.441
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	247.023	343.254
Diğer Duran Varlıklar		64.093.482	78.892.718
TOPLAM VARLIKLAR		2.198.481.178	2.303.899.843

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		707.982.764	854.834.635
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	66.891.152	68.582.985
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	230.061.157	143.625.649
Ticari Borçlar	9	39.127.843	100.666.593
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		2.896.632	3.407.795
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		36.231.211	97.258.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.359.360	1.456.142
Diğer Borçlar		19.591.003	17.960.517
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.518.003	17.887.517
Ertelenmiş Gelirler	10	349.442.350	517.556.703
Kısa Vadeli Karşılıklar		675.697	794.532
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		675.697	794.532
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		834.202	4.191.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler		390.823.947	377.707.960
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	350.588.089	375.334.685
Ertelenmiş Gelirler	10	39.362.775	1.702.832
Uzun Vadeli Karşılıklar		873.083	670.443
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		873.083	670.443
ÖZKAYNAKLAR		1.099.674.467	1.071.357.248
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.099.674.467	1.071.357.248
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(159.407)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(159.407)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(3.592.434)	8.576.938
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		(3.592.434)	8.576.938
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		30.551.326	26.435.818
Geçmiş Yıllar Karı		162.584.353	148.154.854
Net Dönem Karı		40.645.998	18.545.007
TOPLAM KAYNAKLAR		2.198.481.178	2.303.899.843

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş	1 Temmuz-30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmemiş	1 Temmuz-30 Eylül 2013
		1 Ocak-30 Eylül 2014	1 Temmuz-30 Eylül 2014	1 Ocak-30 Eylül 2013	1 Temmuz-30 Eylül 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	13	374.973.046	169.455.685	337.182.106	67.728.392
Satışların Maliyeti (-)		(295.636.023)	(130.768.852)	(240.064.007)	(60.746.229)
BRÜT KAR		79.337.023	38.686.833	97.118.099	6.982.163
Pazarlama Giderleri (-)		(29.311.984)	(9.966.696)	(32.512.539)	(7.304.068)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(20.662.288)	(5.987.868)	(32.042.893)	(10.029.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		20.062.072	4.067.851	34.852.016	9.811.275
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(14.714.616)	(3.335.052)	(18.997.337)	(8.193.348)
ESAS FAALİYET KARI		34.710.207	23.465.068	48.417.346	(8.733.364)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		8.944.144	4.686.324	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	12	15.014.645	2.735.576	1.613.466	678.089
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		58.668.996	30.886.968	50.030.812	(8.055.275)
Finansman Gelirleri	14	42.494.768	2.916.561	193.341.475	142.686.905
Finansman Giderleri (-)	14	(60.517.766)	(17.505.072)	(222.212.742)	(141.502.213)
VERGİ ÖNCESİ KAR		40.645.998	16.298.457	21.159.545	(6.870.583)
DÖNEM KARI		40.645.998	16.298.457	21.159.545	(6.870.583)
Pay Başına Kazanç	15	0,068	0,027	0,035	(0,011)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(159.407)	1.822	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / (Kayıpları)		(12.169.372)	(15.974.789)	(9.216.225)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(12.328.779)	(15.972.967)	(9.216.225)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		28.317.219	325.490	11.943.320	(6.870.583)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	589.544	-	20.419.369	108.385.071	75.786.232	1.074.824.847
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	75.786.232	(75.786.232)	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	6.016.449	(6.016.449)	-	-
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	-	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(9.216.225)	-	-	-	21.159.545	11.943.320
30 Eylül 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(8.626.681)	-	26.435.818	148.154.854	21.159.545	1.056.768.167
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	8.576.938	-	26.435.818	148.154.854	18.545.007	1.071.357.248
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	18.545.007	(18.545.007)	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	4.115.508	(4.115.508)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(12.169.372)	(159.407)	-	-	40.645.998	28.317.219
30 Eylül 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(3.592.434)	(159.407)	30.551.326	162.584.353	40.645.998	1.099.674.467

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2013
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Net dönem karı		40.645.998	21.159.545
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
- Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	7	3.055.919	4.434.428
- Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(26.790.727)	(9.943.842)
- Kar payı gelirleri		(2.330.047)	(842.143)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		33.546.435	34.876.793
- İştiraklerin dönem kar/(zararlarında) Şirket'in payı		(15.014.645)	(1.613.466)
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri		(5.647.011)	(198.000)
- Kullanılmayan izin karşılığı		(118.835)	648.633
- Kıdem tazminatı karşılığı		327.319	27.497
- Türev araçlardan kaynaklanan değişimler		(3.297.133)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- İlişkili taraflardan olan alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		298.492	(232.632)
- Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		36.042.452	83.650.763
- Stoklardaki azalış		79.569.955	(102.995.722)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki azalış / (artış)		4.240.251	(29.688.485)
- Ticari borçlardaki artış		(34.236.860)	(71.274.697)
- Finansal yatırımlardaki artış		118.927	-
- Ertelemiş gelirlerdeki azalış	10	(130.454.410)	(6.360.575)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)		(511.163)	(4.897.826)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)		1.630.486	(3.777.395)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(18.924.597)	(87.027.124)
- Ödenen vergiler		15.287	(210.207)
- Ödenen kıdem tazminatı		(284.086)	(18.689)
- Alınan kar payları		2.330.047	842.143
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		(16.863.349)	(86.413.877)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(2.181.740)	192.703
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	7	135.788	(1.756.010)
- Alınan temettüleri		5.647.011	198.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		3.601.059	(1.365.307)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak-30 Eylül 2014	1 Ocak-30 Eylül 2013
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
- Ödenen Temettüleri		-	(30.000.000)
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		160.361.838	193.212.064
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(133.911.194)	(64.517.128)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit		<u>26.450.644</u>	<u>98.694.936</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET ARTIŞ	3	13.188.354	10.915.752
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	<u>59.995.088</u>	<u>51.071.329</u>
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	<u>73.183.442</u>	<u>61.987.081</u>

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Sinpaş” veya “Şirket”) temel faaliyet konusu 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 kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2013: %49). Şirket’in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 225 kişidir. (31 Aralık 2013: 215)

Şirket’in iştiraki Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

İştirak

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

Faaliyet Konusu

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

NOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem 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” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2014’de sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Şirket (ve Türkiye’de kayıtlı olan), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotlar 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”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanması

Şirket’in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosu, 30 Ekim 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, SPK’nın 17 Mart 2005 tarihinde aldığı karar doğrultusunda 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir.

2.1.4 Ölçüm Esasları

Ara dönem finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlanmıştır. Ara dönem finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.5 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.6 Konsolidasyon esasları

- a) 2013 Konsolide finansal tablolar, aşağıda (b)’den (c)’ye kadar olan paragraflarda yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Sinpaş ile bağlı ortaklığının hesaplarını içermektedir. Konsolidasyon kapsamı içinde yer alan şirketlerin finansal tabloları, konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıkların faaliyet sonuçları, satın alma veya elden çıkarma işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.1.6 Konsolidasyon esasları (Devamı)

- b) Bağlı ortaklık, Sinpaş’ın doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketteki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle finansal ve işletme politikalarını Sinpaş’ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketi ifade eder.

Aşağıda yer alan tabloda 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklık ve bağlı ortaklığındaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<u>Bağlı ortaklık</u>	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (Eviya) (*)	-	99,99

(*) Eviya, 17 Nisan 2014 tarihinde “Şirket” ile birleşmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bağlı ortaklığa ait finansal tablolar tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup’a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınır ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılır. Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Şirket’in bağlı ortaklığı üzerinde sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaklardan mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklığı arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmiştir. Şirket’in ve bağlı ortaklığının, bağlı ortaklıkta sahip olduğu hisselerle ait temettüler, sırasıyla, ilgili dönem gelirinden ve özkaynaklardan çıkarılmıştır.

Şirket’in, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştirakleri üzerindeki oy hakları, genellikle %20 ile %50 aralığında olmaktadır. İştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

Aşağıda yer alan tabloda 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla iştirak ve iştirakteki oranları gösterilmektedir:

<u>İştirakler</u>	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş.ve Tic.A.Ş	%24,9	%24,9

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.1.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: 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 dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TMS 34’e uygun olarak 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, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27’ye ilişkin değişiklikler) TFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. İşletmelerin TFRS 9’u uygulamamaları durumunda, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

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.

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik) TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı’na getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. Yayınlanan 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 Açıklama* Aralık 2012’de yayınlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 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, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

c. 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. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 *Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi* ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013) UMSK Kasım 2013’te, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. Bu standardın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat hemen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Buna ek olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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. Bu değişiklik 1 Temmuz 2014 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

c. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları TMSK 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. TMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa TFRS uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir standart yayımlamıştır. Bu standart ilk kez TFRS uygulayacak işletmeler için halihazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını TFRS’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.

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler Yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (TFRS) 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 ayrıştırma 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 durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 16 ve TMS 38 – Uygulanılabilir amortisman ve itfa 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 kanıtlanılabilir 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.

TFRS 11 – Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi Değişiklikler bir işletme standardının işletme tanımına uygun olan müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardının uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler işletme birleşmesi muhasebeleştirmesinin bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

d. TFRS'deki iyileştirmeler

TMSK, Aralık 2013'te „2010–2012 dönemi“ ve „2011–2013 Dönemi“ olmak üzere iki dizi „TFRS“de Yıllık İyileştirmeler“ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’ten 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. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

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. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

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. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçekleri Karar Gereçekleri”nde açıklandığı üzere, faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 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. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Değişiklik ile UFRS finansal tablolarını ilk kez uygulayanlara, henüz uygulaması zorunlu olmamakla birlikte erken uygulanabilecek yeni veya değiştirilmiş standartları uygulamasına izin verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

d. TFRS'deki iyileştirmeler (Devamı)

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü UFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülüklerle değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri Değişiklik ile, i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların UFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

e. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayınlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararların 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanmıştır.

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan grupların hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise öz kaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

2.5 - Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

e. KGK tarafından yayınlanan ilke kararları (Devamı)

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	267.146	202.632
Bankadaki nakit	68.236.885	57.118.854
Vadesiz mevduat (*)	31.097.952	48.260.621
Katılım Hesapları	37.138.933	8.858.233
Diğer hazır değerler	4.679.411	2.673.602
	73.183.442	59.995.088

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda 1.512.553 ABD Doları (2013: 407.022 ABD Doları), 286.177 Avro (2013: 170.840 Avro) bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAKLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	25.547.139	34.055.889
Alacak senetleri	163.507.123	194.388.887
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(5.392.450)	(4.290.819)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27.800	326.292
	183.689.612	224.480.249
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	139.718.987	134.326.734
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(20.898.738)	(19.956.178)
	118.820.249	114.370.556

NOT 5 - STOKLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	5.319.904	164.725.308
Tamamlanan konutlar	580.919.065	457.248.132
Ticari mallar	1.334.116	1.422.883
	587.573.085	623.396.323
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
Arsalar (*)	497.386.267	487.526.145
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	120.944.159	174.550.998
	618.330.426	662.077.143

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 –PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül	31 Aralık
	2014	2013
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	365.353.752	361.583.639
Gelecek aylara ait giderler	952.840	445.306
	366.306.592	362.028.945

(*) Verilen avansların 286.707.471 TL’lik (2013: 293.395.035 TL) arsa alımları için verilen, 25.252.959 TL’lik (2013: 19.899.630) kısmı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilen, 53.393.322 TL’si (2013: 48.288.974 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

NOT 7 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait maddi ve maddi olmayan duran varlıkların hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran	Maddi Olmayan
	Varlıklar	Duran Varlıklar
	Toplam	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>		
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	42.856.450	1.479.203
Alımlar	2.130.381	51.359
Çıkışlar	(216.943)	-
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.769.888	1.530.562
<u>Birikmiş Amortismanlar ve İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(20.643.009)	(1.135.949)
Dönem gideri	(2.908.329)	(147.590)
Çıkışlar	81.155	-
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.470.183)	(1.283.539)
30 Eylül 2014 itibarıyla net defter değeri	21.299.705	247.023

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	41.075.648	1.448.214
Alımlar	1.756.010	-
Çıkışlar	(662.147)	-
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	42.169.511	1.448.214
Birikmiş Amortismanlar ve İtfa Payları		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(16.539.827)	(759.487)
Dönem gideri	(4.172.069)	(262.359)
Çıkışlar	469.444	-
30 Eylül 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(20.242.452)	(1.021.846)
30 Eylül 2013 itibariyle net defter değeri	21.927.059	426.368

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Finansal Borçlar		
Kısa vadeli borçlanmalar	66.891.152	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	230.061.157	143.625.649
Uzun vadeli borçlanmalar	350.588.089	375.334.685
Toplam borçlanmalar	647.540.398	587.543.319

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	296.952.309	212.208.634
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	27.208.975	188.160.035
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	219.509.253	161.178.599
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	86.201.716	20.835.963
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	11.830.461	5.160.088
5 yıl ve daha uzun vadeli	5.837.684	-
	647.540.398	587.543.319

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

30.09.2014	Döviz	Vade	Faiz oranı	Toplam
Teminatl Banka Kredisi	ABD Doları	2016-2018	3,75%+libor-5,30%+libor	101.977.444
Teminatl Banka Kredisi	ABD Doları	2014-2015	4,85%-6,35%+libor	114.835.427
Teminatsız Banka Kredile	ABD Doları	2015	2,27%-5,25%	64.284.635
Teminatsız Banka Kredile	ABD Doları	2016	4,25%-5,10%+libor	211.313.975
Teminatsız Banka Kredile	TL	2016	12,80%-15%	55.991.027
Teminatl Banka Kredisi	TL	2015-2016	12,5%-13,50%	45.440.852
Teminatsız Banka Kredisi	Avro	2018	5,00%	32.146.849
Teminatl Banka Kredisi	Avro	2015-2016	5,48%	15.445.549
Teminatl Banka Kredisi	Avro	2015	5,00%	6.104.640
				647.540.398

31 Aralık 2013	Döviz	Vade	Faiz oranı	Toplam
Teminatl Banka Kredisi	ABD Doları	2014-2015	4,35%-6,35%+libor	230.119.614
Teminatl Banka Kredisi	ABD Doları	2016-2018	4,25%-5,28%	175.956.271
Teminatsız Banka Kredisi	ABD Doları	2014	3,69%+5,25%	39.684.615
Teminatsız Banka Kredisi	ABD Doları	2016	4,90%-5,00%	34.307.342
Teminatsız Banka Kredisi	TL	2016	12,80%	31.906.066
Teminatl Banka Kredisi	TL	2016	12,50%	27.850.970
Teminatsız Banka Kredisi	ABD Doları	2015	4,90%	22.084.052
Teminatl Banka Kredisi	TL	2015	13,5%	19.668.122
Teminatl Banka Kredisi	Avro	2015	5,08%	5.966.267
				587.543.319

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla banka kredileri için 283.651.630 TL (31 Aralık 2013 : 335.973.419 TL) teminat senedi verilmiştir.

NOT 9 - TİCARİ BORÇLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	37.000.810	72.941.935
Borç senetleri	10.915	25.756.271
Borç senetleri reeskontu (-)	(840.771)	(1.495.383)
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.896.632	3.407.795
Diğer ticari borçlar	60.257	55.975
	39.127.843	100.666.593

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	349.442.350	517.556.703
	<u>349.442.350</u>	<u>517.556.703</u>
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>	<u>30 Eylül 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	39.362.775	1.702.832
	<u>39.362.775</u>	<u>1.702.832</u>

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

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 325.277.353 TL'dir. (2013: 276.537.505 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 11 -KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 -KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (DEVAMI)

Davalar:

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 114.959.366 TL'dir (31 Aralık 2013: 164.326.554 TL).

NOT 12 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in iştiraklerinden Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş. 2013 yıl sonu itibarıyla konut teslimlerine başlamış olup, Şirket 30 Eylül 2014 tarihli mali tablolarında Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar kalemi altında 15.014.645 TL (30 Eylül 2013: 1.613.466 TL) gelir elde etmiştir.

NOT 13 - HASILAT

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait hasılat aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2014</u>	<u>1 Temmuz- 30 Eylül 2014</u>	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2013</u>	<u>1 Temmuz- 30 Eylül 2013</u>
<u>Hasılat</u>				
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	379.051.108	169.466.832	342.202.496	65.310.282
Satış İadeleri (-)	(3.939.958)	(1.186)	(5.014.121)	2.421.613
Satış İskontoları (-)	(138.104)	(9.961)	(6.269)	(3.503)
Net satış gelirleri	<u>374.973.046</u>	<u>169.455.685</u>	<u>337.182.106</u>	<u>67.728.392</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kur farkı gelirleri	40.164.721	1.703.846	185.935.571	139.145.207
Kar payı gelirleri	2.330.047	1.212.715	7.405.904	3.541.698
	42.494.768	2.916.561	193.341.475	142.686.905

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Kur farkı gideri	(34.045.282)	70.355	(197.836.129)	(134.143.816)
Finansman gideri	(26.472.484)	(17.575.427)	(24.376.613)	(7.358.397)
	(60.517.766)	(17.505.072)	(222.212.742)	(141.502.213)

NOT 15 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak – 30 Eylül 2014 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
Pay başına kar				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	40.645.998	16.298.457	21.159.545	(6.870.583)
Pay başına kar (TL)	0,068	0,027	0,035	(0,011)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Nakit ve Nakit Benzerleri	4.327.063	1.517.816	297.882	1.846
2. Ticari Alacaklar	5.518.755	2.421.675	-	-
3. Diğer	191.279.820	83.935.153	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	201.125.638	87.874.644	297.882	1.846
5. Finansal Yükümlülükler	283.555.156	120.937.033	2.750.139	-
6. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	283.555.156	120.937.033	2.750.139	-
7. Finansal Yükümlülükler	262.553.364	97.815.928	13.709.845	-
8. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	262.553.364	97.815.928	13.709.845	-
9. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	546.108.520	218.752.961	16.459.984	-
10. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(344.982.882)	(130.878.317)	(16.162.102)	1.846
11. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(344.982.882)	(130.878.317)	(16.162.102)	1.846
12. Türev Araçlar	(85.614.890)	(10.036.206)	(21.700.000)	-
13. Parasal ve parasal olmayan kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(430.597.772)	(140.914.523)	(37.862.102)	1.846

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski Yönetimi (Devamı)

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Nakit ve Nakit Benzerleri	1.439.973	418.959	183.657	1.846
2. Ticari Alacak	3.436.276	1.610.025	-	-
3. Diğer	117.071.691	54.852.500	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	121.947.940	56.881.484	183.657	1.846
5. Ticari Borçlar	7.688.816	3.602.500	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	201.058.555	94.203.512	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	208.747.371	97.806.012	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	301.093.338	141.073.578	-	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.093.338	141.073.578	-	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	509.840.709	238.879.590	-	-
11. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.769)	(181.998.106)	183.657	1.846
12. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.769)	(181.998.106)	183.657	1.846

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık (Devamı)

	30 Eylül 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.825.860)	29.825.860
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	(2.287.151)	2.287.151
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(32.113.011)	32.113.011
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(4.673.110)	4.673.110
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	(6.274.338)	6.274.338
6 - EUR net etki (4+5)	(10.947.448)	10.947.448
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	682	(682)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	682	(682)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(43.059.777)	43.059.777

	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(38.843.856)	38.843.856
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(38.843.856)	38.843.856
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	53.931	(53.931)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	53.931	(53.931)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	648	(648)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	648	(648)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(38.789.277)	38.789.277

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

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 şirketin ölçüm gününde erişebildiği aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

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

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler.

2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Vadeli döviz kontratlarından varlıklar	--	3.297.133	--
	--	3.297.133	--

NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	73.183.442	37.583.154
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.212.360.511	1.162.501.322
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.959.859	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		835.977.366	870.015.909
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.198.481.178	2.193.819.051
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	647.540.398	587.543.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.099.674.467	1.106.960.171
	Diğer Kaynaklar		451.193.313	499.242.561
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.198.481.178	2.193.819.051

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	73.183.442	37.583.154
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	223.309.988	287.692.244
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	55%	53%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4%	6%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	10%	13%	20%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	59%	53%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	3%	2%	10%

Ek Dipnot başlığı altında verilen 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.