

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR ..	7-30
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-16
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	17-21
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
NOT 5 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	23
NOT 6 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	24
NOT 7 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	25-27
NOT 8 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	28
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	29-30

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARI İLE
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçme miş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçme miş 31 Aralık 2013
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.266.269.705	1.343.016.968
Nakit ve Nakit Benzerleri		52.079.127	59.995.088
Ticari Alacaklar		196.488.125	224.480.249
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.985.939	326.292
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		194.502.186	224.153.957
Diğer Alacaklar		8.321.215	12.184.673
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.321.215	12.184.673
Stoklar	3	588.493.551	623.396.323
Diğer Dönen Varlıklar		54.620.328	60.595.245
Peşin Ödenmiş Giderler	3	365.839.807	362.028.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		427.552	336.445
Duran Varlıklar		991.777.429	960.882.875
Ticari Alacaklar		113.114.683	114.370.556
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		113.114.683	114.370.556
Diğer Alacaklar		2.172.451	2.295.250
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.172.451	2.295.250
Stoklar	3	703.112.504	662.077.143
Finansal Yatırımlar		63.284.741	68.200.060
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		14.821.995	6.033.453
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		6.457.000	6.457.000
Maddi Duran Varlıklar	4	21.236.577	22.213.441
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	259.797	343.254
Diğer Duran Varlıklar		67.317.681	78.892.718
TOPLAM VARLIKLAR		2.258.047.134	2.303.899.843

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARI İLE
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		812.706.063	854.834.635
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	82.968.464	68.582.985
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	141.877.287	143.625.649
Ticari Borçlar		41.349.478	100.666.593
- İlişkili Taraflara Borçlar		1.688.951	3.407.795
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		39.660.527	97.258.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.254.214	1.456.142
Ertelenmiş Gelirler	3	524.096.233	517.556.703
Diğer Borçlar		19.274.452	17.960.517
- İlişkili Taraflara Borçlar		73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.201.452	17.887.517
Kısa Vadeli Karşılıklar		551.525	794.532
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		551.525	794.532
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.334.410	4.191.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler		373.869.810	377.707.960
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	371.705.923	375.334.685
Ertelenmiş Gelirler	3	1.424.540	1.702.832
Uzun Vadeli Karşılıklar		739.347	670.443
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		739.347	670.443
ÖZKAYNAKLAR		1.071.471.261	1.071.357.248
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.071.471.261	1.071.357.248
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		3.661.619	8.576.938
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		3.661.619	8.576.938
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.435.818	26.435.818
Geçmiş Yıllar Karı		166.699.861	148.154.854
Net Dönem Karı		5.029.332	18.545.007
TOPLAM KAYNAKLAR		2.258.047.134	2.303.899.843

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmemiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 1 Ocak- 31 Mart 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	91.762.902	74.719.020
Satışların Maliyeti (-)	(74.979.151)	(61.355.337)
BRÜT KAR	16.783.751	13.363.683
Pazarlama Giderleri (-)	(9.019.051)	(8.268.305)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.338.258)	(10.445.039)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.693.835	7.402.607
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.410.717)	(3.358.879)
FAALİYET KARI	709.560	(1.305.933)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	8.788.542	390.744
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI	9.498.102	(915.189)
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	22.730.058	10.827.374
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	(27.198.828)	(13.434.541)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	5.029.332	(3.522.356)
DÖNEM KARI	5.029.332	(3.522.356)
Pay Başına Kazanç	6 0,008	(0,006)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer artışı / (azalışı)	(4.915.319)	1.228.830
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(4.915.319)	1.228.830
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	114.013	(2.293.526)

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT
ÖZET KAPSAMLI ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
							Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	589.544	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(75.786.232)	75.786.232	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.228.830	-	(3.522.356)	-	(2.293.526)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	1.818.374	20.419.369	(3.522.356)	184.171.303	1.072.531.321
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	8.576.938	26.435.818	18.545.007	148.154.854	1.071.357.248
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	(18.545.007)	18.545.007	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.915.319)	-	5.029.332	-	114.013
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	3.661.619	26.435.818	5.029.332	166.699.861	1.071.471.261

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA
DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	1 Ocak-	1 Ocak-
Dipnot	31 Mart	31 Mart
Referansları	2014	2013
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN		
Net dönem karı	5.029.332	(3.522.356)
Net dönem karının işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	1.487.139	1.430.538
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4.492.433	(1.784.967)
- Kar payı gelirleri	(544.227)	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili düzeltmeler	2.824.958	6.912.001
- İştiraklerin dönem kar/(zararlarında) Grup'un payı	(8.788.542)	(390.744)
- Kullanılmayan izin karşılığı	(243.007)	690.438
- Kıdem tazminatı karşılığı	68.904	(24.415)
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen	4.326.990	3.310.495
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	(1.659.647)	201.337
- Ticari alacaklardaki artış	30.907.644	57.901.078
- Stoklardaki artış / (azalış)	3 (6.132.589)	(15.752.859)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	14.666.317	(30.024.583)
- Ticari borçlardaki artış	(62.090.704)	(43.433.466)
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	-	-
- Ertelenmiş gelirlerdeki azalış / (artış)	6.261.238	(19.142.992)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	(1.718.844)	(5.082.442)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	1.313.935	(2.187.605)
İşletme sermayesindeki değişim	(14.125.660)	(54.211.037)
- Ödenen vergiler	(91.107)	(92.157)
- Ödenen kıdem tazminatı	-	(15.385)
- Alınan kar payları	544.227	-
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit	(13.672.540)	(54.318.579)
YATIRIM FAALİYETLERİ		
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(452.614)	(326.467)
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	25.796	292.226
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit	(426.818)	(34.241)

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE
AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Mart	31 Mart
Dipnot		
Referansları	2014	2013
FİNANSAL FAALİYETLERDEN		
KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	314.675.655	69.000.029
- Kredi Geri Ödemeleri	(308.492.258)	(28.514.682)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit	<u>6.183.397</u>	<u>40.485.347</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ		
NET DEĞİŞİM	(7.915.961)	(13.867.473)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ		
DEĞERLER	<u>59.995.088</u>	<u>51.071.329</u>
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT		
BENZERİ DEĞERLER	<u>52.079.127</u>	<u>37.203.856</u>

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA 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”) 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 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. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2013: %49).

Sinpaş, bağlı ortaklığı ve iştiraki ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

Şirket’in bağlı ortaklık ve 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.

Bağlı Ortaklık

Eviya Gayrimenkul
Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

Faaliyet Konusu

Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem konsolide 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.

Grup, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket (ve Türkiye’de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıklar), 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. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar, İş Ortaklıkları ve İştirakler kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- a) Konsolide finansal tablolar, aşağıda (b)’den (c)’ye kadar olan paragraflarda yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Sinpaş ile bağlı ortaklıklarının 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları (devamı)

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

Aşağıda yer alan tabloda 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıklar ve bağlı ortaklıklardaki ortaklık oranları gösterilmektedir:

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

(*) Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

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

Grup’un, 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 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle iştirakler ve iştiraklerdeki ortaklık oranları gösterilmektedir:

<u>İştirakler</u>	<u>31 Mart 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları (devamı)

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Şirket’in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

2.1.3 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Şirket’in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak ve bağlı ortaklıkları 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, Grup’ un cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem konsolide finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır.

Nakit akım tablosunun UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının öngördüğü gösterimlerle uyumlaştırılması amacıyla 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla nakit akım tablosunda sınıflandırmalar yapılmıştır.

31 Mart 2014 tarihi itibarı ile yeniden düzenlenen 1 Ocak - 31 Mart 2013 dönemi kar veya zarar tablosu önceden raporlanan finansal tablolara mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Daha Önce Raporlanan 31.03.2013	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.03.2013
Hasılat	74.719.020	-	74.719.020
Satışların maliyeti (-)	(61.355.337)	-	(61.355.337)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	13.363.683	-	13.363.683
Pazarlama Giderleri (-)	(8.268.305)	-	(8.268.305)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.445.039)	-	(10.445.039)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.351.491	6.051.116	7.402.607
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(3.358.879)	(3.358.879)
Esas Faaliyet Karı	(3.998.170)	2.692.237	(1.305.933)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	390.744	-	390.744
Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı /Zararı	(3.607.426)	2.692.237	(915.189)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	16.878.490	(6.051.116)	10.827.374
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(16.793.420)	3.358.879	(13.434.541)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Zararı/Kararı	(3.522.356)	-	(3.522.356)
Dönem Karı	(3.522.356)	-	(3.522.356)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 TMS’ye Uygunluk Beyanı

Grup, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.5 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (UFRS) Değişiklikler

Grup cari yılda Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’ nun Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup’ un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2014 tarihinde 31 Mart 2014 dönemine ait ara dönem için geçerli olan ve Grup ‘un finansal tabloları üzerinde önemli etkisi olan aşağıda etkisi belirtilenler dışında değişiklik ve yorum yoktur.

a. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS/UMS 1’deki değişiklikler, “Finansal tabloların sunumu”; diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde gelir tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS /UMS 19’deki değişiklik: ”Çalışanlara sağlanan faydalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.
- TFRS/UFRS 1’deki değişiklikler, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’: devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS/UMS 20’e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS/UFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS/UFRS 7’deki değişiklik, ‘Finansal araçlar’: varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS/UFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir..

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS/UFRS 10,11 ve 12’de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS/UFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011 ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde beş başlığı içerir. Bu değişiklikler:
 - TFRS/UFRS 1, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’
 - TMS/UMS 1, ‘Finansal tabloların sunumu’
 - TMS/UMS 16, ‘Maddi duran varlıklar’
 - TMS/UMS 32, ‘Finansal Araçlar; Sunumları’
 - TMS/UMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’
- TFRS/UFRS 10, ‘Konsolide finansal tablolar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 10’un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlanmasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik olarak muhasebe gerekliliklerini düzenlemektedir.
- TFRS/UFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS/UFRS 12, ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 13, ‘Gerçeğe uygun değer ölçümü’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS/UFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
 - TFRS/UMS 27 (revize 2011), ‘Bireysel finansal tablolar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS/UMS 27’de yer alıp şimdi TFRS/UFRS 10’da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal Finansal tablolar hakkında bilgi verir.
 - TMS/UMS 28 (revize 2011), ‘İştirakler ve iş ortaklıkları’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11’in yayımlanmasına müteakip TMS/UMS 28 (düzeltilme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
 - TFRYK/UFYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ;
1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS/UFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.
- b. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar**

- TMS/UMS 32’deki değişiklik, " Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi’;
1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS/UMS 32 ‘Finansal Araçlar: Sunum’ uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS/UFRS 10, 12 ve TMS/UMS 27’deki ‘yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik “yatırım işletmesi” tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS/UFRS 12’ de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TMS/UMS 36’daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS/UMS 39’daki değişiklik ‘Finansal Araçlar’: Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü’ - ‘türev araçların devredilmesi’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK/UFYK 21 – TMS/UMS 37, 'Zorunlu vergiler', ; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS/UFRS 9 “Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS/UMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS/UFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS/UMS 39’daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar,yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler TMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar yorumlar ve değişiklikler KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup, ara dönem finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 9’deki değişiklik, “Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi” .Bu değişiklik TFRS/UFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS/UMS 19’deki değişiklik, “Tanımlanmış Fayda Planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS/UFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS/UFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TMS/UMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS/UFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS/UMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS/UFRS 1; “UFRS’nin İlk Uygulaması
 - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS/UFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS/UMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup’ un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

- 1) Grup’un dönem içinde tamamlanan ve teslim edilen projelerinde önceki yılın aynı dönemine göre artış olmuştur. Buna bağlı olarak önceki döneme göre satış gelirleri 17.043.882 TL artmıştır.
- 2) Grup’un bağlı ortaklıklarından Eviya, inşaatı halen devam etmekte olan Egeboyu projesinin inşaatı ve satış faaliyetleri devam etmektedir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Eviya’nın bilançosunda, yapmış olduğu konut satış sözleşmelerine istinaden alınan avansların ve inşaatı devam etmekte olan konutlara ilişkin stokların, konutların teslim başlangıç tarihi olarak öngörülen 30 Eylül 2014 tarihinden itibaren kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi ve bu tarih itibarıyla de şirketin kar etmesi beklenmektedir.
- 3) Grup’un iştiraklerinden Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic.A.Ş 2013 yıl sonu itibarıyla konut teslimlerine başlamış olup, Grup 31 Mart 2014 tarihli mali tablolarında Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar kalemi altında 8.788.542 TL gelir elde etmiştir.

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

i. Stoklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	184.803.418	164.725.308
Tamamlanan konutlar	402.545.978	457.248.132
Ticari mallar	1.144.155	1.422.883
	<u>588.493.551</u>	<u>623.396.323</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
Arsalar (*)	498.063.444	487.526.145
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	205.049.060	174.550.998
	<u>703.112.504</u>	<u>662.077.143</u>

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN
ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)**

i. Peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Verilen avanslar (*)	363.790.919	361.583.639
Gelecek aylara ait giderler	2.048.888	445.306
	<u>365.839.807</u>	<u>362.028.945</u>

(*) Verilen avansların 295.585.615 TL’lik (2013: 293.395.035 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 17.912.219 TL’lik (2013: 19.899.630) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 50.293.085 TL’si (2013: 48.288.974 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

ii. Finansal borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli borçlanmalar	82.968.464	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	141.877.287	143.625.649
Uzun vadeli borçlanmalar	371.705.923	375.334.685
Toplam borçlanmalar	<u>596.551.674</u>	<u>587.543.319</u>
Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.		
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	224.845.751	212.208.634
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	174.230.974	188.160.035
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	174.482.049	161.178.599
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	22.992.900	20.835.963
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	-	5.160.088
	<u>596.551.674</u>	<u>587.543.319</u>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Mart 2014		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	15,38%	9.714.286	16.611.571	88.427.286
USD	6,24%	73.254.178	125.265.716	283.278.637
		<u>82.968.464</u>	<u>141.877.287</u>	<u>371.705.923</u>

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

iii. Finansal borçlar (Devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2013		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	13,50%	-	11.150.079	74.241.347
USD	5,61%	68.582.985	132.475.570	301.093.338
		<u>68.582.985</u>	<u>143.625.649</u>	<u>375.334.685</u>

Aşağıda, Grup’un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

50 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 13 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 13 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 16.6 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 18 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 8.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Ekim 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Ocak 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 30 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir.

34 Milyon TL tutarındaki kredi 01 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 01 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 başlayacak ve vade sonu olan 12 Haziran 2015 tarihine kadar devam edecektir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

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.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ
OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

iv. Ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	524.096.233	517.556.703
	<u>524.096.233</u>	<u>517.556.703</u>
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.424.540	1.702.832
	<u>1.424.540</u>	<u>1.702.832</u>

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

Grubun 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 276.349.219 TL'dir. (2013: 276.537.505 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı bulunmamaktadır (2013: Yoktur.).

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	42.856.450	1.479.203
Alımlar	445.021	7.593
Çıkışlar	(51.675)	-
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	43.249.796	1.486.796
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(20.643.009)	(1.135.949)
Dönem gideri	(1.396.089)	(91.050)
Çıkışlar	25.879	-
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(22.013.219)	(1.226.999)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	21.236.577	259.797
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	41.075.648	1.448.214
Alımlar	326.467	-
Çıkışlar	(408.047)	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	40.994.068	1.448.214
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(16.539.827)	(759.487)
Dönem gideri	(1.353.495)	(77.043)
Çıkışlar	115.821	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(17.777.501)	(836.530)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	23.216.567	611.684

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Grup’un 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup’un 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç 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:

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

Verilen teminatlar:

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 120.765.747 TL'dir (31 Aralık 2013: 164.326.554 TL).

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak - 31 Mart 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- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Pay başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	5.029.332	(3.522.356)
Pay başına kar (TL)	0,008	(0,006)

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - 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.

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

	31.03.2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	2.584.196	1.180.106	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	7.665.365	3.160.092	245.640	1.846
3. Diğer	187.764.603	85.745.092	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	198.014.164	90.085.290	245.640	1.846
5. Ticari Borçlar	8.759.200	4.000.000	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	214.589.698	97.995.113	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	223.348.898	101.995.113	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	283.278.638	129.362.790	-	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	283.278.638	129.362.790	-	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	506.627.536	231.357.903	-	-
11. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(308.613.372)	(141.272.613)	245.640	1.846
12. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(308.613.372)	(141.272.613)	245.640	1.846

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

**NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Kur Riski Yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.436.276	1.610.025	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.439.973	418.959	183.657	1.846
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	201.058.556	94.203.512	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	208.747.372	97.806.012	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	301.093.338	141.073.578	-	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.093.338	141.073.578	-	-
9. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	509.840.710	238.879.590	-	-
10. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846
11. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık (Devamı)

	31.03.2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(30.935.877)	30.935.877
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(30.935.877)	30.935.877
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	73.869	(73.869)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	73.869	(73.869)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	671	(671)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	671	(671)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(30.861.337)	30.861.337

	31.12.2013	
	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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup’un bağlı ortaklıklarından Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma sureti ile birleşme işlemi 20 Mart 2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul onayına sunulmuş; birleşme işlemi oyçokluğu ile kabul edilmiştir. 16 Nisan 2014 tarihinde bu Olağanüstü Genel Kurul tescil edilmiştir.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	21.672.113	37.583.154
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.151.775.594	1.162.501.322
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	114.276.060	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		838.127.204	870.015.909
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.125.850.971	2.193.819.051
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	596.551.674	587.543.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.102.275.174	1.106.960.171
	Diğer Kaynaklar		426.951.123	499.242.561
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.125.850.971	2.193.819.051

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	21.672.113	37.583.154
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	289.384.923	287.692.244
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n) Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	54%	53%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	0%	0%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	5%	6%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	54%	53%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1%	2%

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir. Bu kapsamda ilişikteki mali tabloya tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen “Eviya” ile özkaynak yöntemi ile dahil edilen “Ottoman” maliyet bedelleri ile iştirak olarak gösterilmiştir.