

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-23
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	12-13
NOT 4 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	13-16
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	16-18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	18-19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	19-21
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	22-23

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.694.059.321	2.352.760.515
Nakit ve Nakit Benzerleri		38.239.254	37.667.985
Ticari Alacaklar		764.600.700	542.499.996
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		137.194.174	243.031.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		627.406.526	299.468.199
Diğer Alacaklar		12.354.554	46.289.508
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.354.554	46.289.508
Stoklar	4	1.542.631.673	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	4	206.264.247	130.304.373
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		206.264.247	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar		129.927.669	120.219.414
Duran Varlıklar		2.551.439.988	1.703.052.734
Ticari Alacaklar		47.280.306	269.186.034
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		43.245.636	266.890.769
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.034.670	2.295.265
Diğer Alacaklar		17.988.534	25.531.186
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		17.029.417	24.729.417
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		959.117	801.769
Stoklar	4	1.658.018.733	1.240.194.424
Peşin Ödenmiş Giderler		2.348.171	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		16.000.000	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	786.002.796	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar		7.804.247	14.767.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		767.201	82.730
Diğer Duran Varlıklar		15.230.000	13.650.354
TOPLAM VARLIKLAR		5.245.499.309	4.055.813.249

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
		1.419.695.504	1.058.460.722
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	1.138.181.742	765.463.069
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	107.015.533	18.910.664
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	1.031.166.209	746.552.405
Ticari Borçlar		224.631.093	138.873.785
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1.609.101	811.246
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		223.021.992	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.318.005	1.464.314
Diğer Borçlar		40.325.205	18.259.741
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		60.217	60.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		40.264.988	18.199.524
Ertelenmiş Gelirler		2.814.661	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.550.027	98.342.358
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.550.027	98.342.358
Türev Araçlar		4.769.720	29.450.359
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		4.769.720	29.450.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.105.051	5.629.753
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.105.051	5.629.753
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
		3.808.454.909	2.149.431.885
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.551.245.523	1.338.187.806
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	242.285.704	2.586.147
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.308.959.819	1.335.601.659
Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
Ertelenmiş Gelirler	4	1.212.608.810	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
ÖZKAYNAKLAR			
		17.348.896	847.920.642
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
		17.348.896	847.920.642
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
'Birleşme Denkleştirme Hesabı		(441.147.737)	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		25.990.098	(379.615)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		25.990.098	(379.615)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(281.481.431)	(9.109.526)
Net Dönem (Zararı) / Karı		(533.687.795)	(242.915.898)
TOPLAM KAYNAKLAR			
		5.245.499.309	4.055.813.249

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2017
Hasılat		213.318.504	140.457.118	713.486.544	453.850.143
Satışların Maliyeti (-)		(192.315.575)	(150.828.145)	(596.595.319)	(384.452.366)
BRÜT KAR		21.002.929	(10.371.027)	116.891.225	69.397.777
Pazarlama Giderleri (-)		(58.132.351)	(14.511.320)	(46.421.223)	(17.693.453)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(43.632.092)	(15.006.150)	(52.465.644)	(28.846.533)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		189.337.772	27.178.828	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		242.031.385	160.130.496	203.585.380	58.798.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(15.774.998)	41.839.775	(81.108.012)	(24.886.577)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		334.832.645	189.260.602	140.481.726	56.769.809
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.699.691	-	1.533.594	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(11.046.995)	(937.500)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-	(131.101)	(381.142)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		337.532.336	189.260.602	130.837.224	56.984.761
Finansal Gelirler		26.895.447	(39.811)	9.289.363	3.895.288
Finansal Giderler (-)		(898.115.578)	(580.464.658)	(182.810.011)	(62.377.603)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(533.687.795)	(391.243.867)	(42.683.424)	(1.497.554)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(533.687.795)	(391.243.867)	(42.683.424)	(1.497.554)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(533.687.795)	(391.243.867)	(42.683.424)	(1.497.554)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,6112)	(0,4481)	(0,0711)	(0,0025)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.369.713	-	(103.318)	(41.964)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		26.369.713	-	(103.318)	(41.964)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	7.397.851	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	7.397.851	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		26.369.713	-	7.294.533	(41.964)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(507.318.082)	(391.243.867)	(35.388.891)	(1.539.518)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
						Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kapsamlı Gelir ve Giderler		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları				
1 Ocak 2017	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923		(7.397.851)	35.261.185	155.384.797	(54.846.914)	997.291.344
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.846.914)	54.846.914	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi Diğer	-	-	71.608.628	-	-	-	-	-	-	-	71.608.628
Diğer	-	-	-	-	-	7.397.851	-	-	-	-	7.397.851
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(103.318)	-	-	-	(42.683.424)	(42.786.742)
30 Eylül 2017	600.000.000	212.888.864	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	(103.318)	(754.504)	35.261.185	100.537.883	(42.683.424)	1.033.511.081
1 Ocak 2018	600.000.000	252.561.921	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	119.399.365	(9.109.526)	(242.915.898)	847.920.642
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.915.898)	242.915.898	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	(39.673.057)	(441.147.737)	-	-	-	-	(10.543.992)	10.543.993	-	(207.627.361)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	(75.626.303)	-	-	-	-	(75.626.303)
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.000.000)	-	(40.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	26.369.713	-	-	(533.687.795)	(507.318.082)
30 Eylül 2018	873.193.432	212.888.864	(369.539.109)	(81.290.459)	62.419.923	-	25.990.098	108.855.373	(281.481.431)	(533.687.795)	17.348.896

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem zararı		(372.663.286)	91.898.998
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(533.687.795)	(42.683.424)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		180.302.771	99.922.186
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		518.512.213	72.690.704
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(26.627.304)	
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		34.045.917	20.539.270
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.876.717	1.469.985
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(92.352.677)	1.319.642
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(95.417.669)	358.259
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		3.064.992	961.383
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(256.883.952)	8.575.901
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	131.101
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		(268.143)	(7.349.777)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	2.545.360
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(19.009.398)	27.600.091
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.259.968)	(5.051.339)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		85.757.308	(20.614.205)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	4	(486.155.770)	285.517.009
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(75.959.874)	(23.589.926)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalış		442.384.449	(210.771.898)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		18.224.457	2.110.450
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		31.627.508	6.639.813
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(13.403.051)	(4.529.363)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(372.394.422)	84.838.853
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(537.007)	(289.632)
Alınan kar payları		268.143	7.349.777
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(659.983.705)	52.876.446
Alınan temettümler		2.324.691	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit giriş / (çıkışları)		2.401.693	(1.811.138)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(664.710.089)	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	54.687.584
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.033.218.260	(12.996.986)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.173.171.449	216.112.688
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(105.907.273)	(229.109.674)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(34.045.916)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		571.269	131.778.458
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		571.269	131.778.458
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		37.667.985	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		38.239.254	152.792.378

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na (“GYO”) dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi (“Sinpaş İnşaat”), GYO’ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO’ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”) olarak değiştirilmiştir.

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Grup, Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Grup’un ana hissedarı Avni Çelik’tir.

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu’nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı’nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO’nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL’ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Sinpaş Yapı’nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 265 kişidir. (31 Aralık 2017: 178) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup’un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
 (“Samandıra Mobilya ”)

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
 (“S.S. Modern Bursa ”)

Sinpaş CO.

İştirakler

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve
Ticaret Anonim Şirketi

Faaliyet Konusu

Ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev, bahçe ve büro mobilyalarının imalatını, ithalatını ve ihracatını yapmak.

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Faaliyet Konusu

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

Faaliyet Konusu

Uzman Eğitim Kadrosuna sahip eğitim sektöründe faaliyet gösteren Eğitim hizmeti veren kurumdur

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup’un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup’un iştirakteki payını (özünde Grup’un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
 - 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
 - TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- b) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

NOT 3 - YENİDEN DÜZENLENEN MALİ TABLOLAR

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”) ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülmüş olarak, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu’nun 21 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grup’un 29 Aralık 2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı’nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.’nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Grup sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı’ya ait olup bölünme neticesinde Grup aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının iptal edilmesi suretiyle Grup sermayesinin 600.000.000 TL’den 873.193.432 TL’ye artırılması işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

KGK, 21 Temmuz 2013 tarihli Resmi Gazete’de “Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi” ile ilgili ilke kararı yayımlamıştır. Söz konusu ilke kararı, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde, hakların birleşmesi (pooling of interest) yönteminin kullanılmasını ve geçmiş dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin muhasebe politikası değişikliği kapsamında TMS 8 uyarınca geriye dönük olarak tekrar düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 8’in gerektirdiği üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolarda 31 Aralık 2017 ve 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara dönemlere ait konsolide bilanço, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve ilgili dipnotlar 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren dönem ile tekrar düzenlenerek karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - YENİDEN DÜZENLENEN MALİ TABLOLAR (Devamı)

Grup, 27 Ağustos 2018 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu’nda yayınlamış olduğu finansal tablolarında, Sinpaş Yapı’dan devir aldığı stokları, SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşunun tayin etmiş olduğu 2.471.680.114 TL gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmiş ve söz konusu varlıkların kayıtlı değerleri ile arasındaki 1.335.144.747 TL farkı özsermaye altında sınıflandırmıştır. Hakların birleştirilmesi yönteminde stoklarla birlikte tüm varlık ve yükümlülükler, ilke kararında belirtilmiş olduğu üzere, işlem tarihindeki TMS’ye uygun kayıtlı değerleri ile muhasebeleştirilmelidir.

19 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı tarafından, 30 Haziran 2018 tarihli finansal tablolarda gerekli düzenlemelerin yapılması, finansal tabloların sınırlı bağımsız denetimden geçirilmesi ve düzeltilen finansal tabloların Kamu Aydınlatma Platformu’nda yayınlanmasını Grup’a bildirilmiştir. 26 Ekim 2018 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda gerekli düzenlemeler yapılmış ve birleşme sonrasında Sinpaş Yapı’dan devir alınan stoklar kayıtlı değerleri ile muhasebeleştirilmiş olduğundan, özsermaye altında muhasebeleştirilmiş olan 1.335.144.747 TL gerçeğe uygun değer farkının etkisi finansallardan çıkartılmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

Grup, stoklarda bulunan Marmaris Arazisi ve Ankara Gop Arazisini yatırım kararını Sağlık hoteli, Devremülk ve Avm projesi olarak değerlendirdiğine ilişkin yönetim kurulu kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5)

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

i. Stoklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	740.221.399	1.406.735.067
Tamamlanan konutlar	802.410.274	67.565.145
Toplam	1.542.631.673	1.474.300.212
Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Arsalar (*)	758.661.799	1.189.055.107
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	899.356.934	51.139.317
Toplam	1.658.018.733	1.240.194.424

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (*)	205.484.498	129.398.435
Gelecek aylara ait giderler	779.749	905.938
Toplam	206.264.247	130.304.373

(*) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Arsa alımı için verilen avanslar	147.505.581	92.511.089
Konut projeleri için hakediş avansları	41.699.329	19.525.832
Diğer	16.279.588	17.361.514
Toplam	205.484.498	129.398.435

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar	107.015.533	18.910.664
Banka kredileri	1.031.166.209	746.552.405
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.138.181.742	765.463.069
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar	242.285.704	2.586.147
Banka kredileri	2.308.959.819	1.335.601.659
Uzun Vadeli Borçlanmalar Toplamı	2.551.245.523	1.338.187.806
Finansal borçlanmalar Toplamı	3.689.427.265	2.103.650.875
Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	1.138.181.742	765.463.069
1 - 2 yıl	884.123.518	906.278.631
2 - 3 yıl	658.966.737	269.893.138
3 - 4 yıl	493.264.427	118.405.344
4 - 5 yıl	356.454.136	43.610.693
5 yıl ve üzeri	158.436.705	-
Toplam	3.689.427.265	2.103.650.875

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	1.031.166.208	746.552.405
1 - 2 yıl	798.816.663	903.692.484
2 - 3 yıl	585.806.209	269.893.138
3 - 4 yıl	428.325.782	118.405.344
4 - 5 yıl	337.574.461	43.610.693
5 yıl ve üzeri	158.436.705	0
Toplam	3.340.126.028	2.082.154.064

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Kiralamaların Vade Dağılımı	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	107.015.533	18.910.664
1 - 2 yıl	85.306.855	2.586.147
2 - 3 yıl	73.160.528	-
3 - 4 yıl	64.938.646	-
4 - 5 yıl	18.879.675	-
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	349.301.237	21.496.811

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz Oranı (%)	30 Eylül 2018 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vad.Kıs.	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	21,20	31.510.943	-
Avro	6,00	600.721.283	1.664.954.187
ABD Doları	4,60	398.933.982	644.005.633
Toplam		1.031.166.208	2.308.959.820

Para Birimi	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2017 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmaları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52	77.414.520	-
Avro	4,28	497.991.285	1.141.251.653
ABD Doları	5,54	171.146.600	194.350.006
Toplam		746.552.405	1.335.601.659

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

iv. Ertelenmiş Gelirler

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.814.661	977.343
Toplam	2.814.661	977.343
<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.212.608.810	772.061.680
Toplam	1.212.608.810	772.061.680

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

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 895.149.513 TL’dir (31 Aralık 2017: 521.159.257 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 2 Ekim 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 786.002.796 TL (31 Aralık 2017: 121.292.707)’dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	01 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
I Tower	50.849.000	125.958	-	-	-	-	50.974.958
Aydos Country	-	-	-	-	23.602.669	26.201.331	49.804.000
Ege Boyu	7.520.000	103.532	(1.250.000)	-	-	-	6.373.532
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	-	8.850.000
İncek Life	297.966	-	-	-	-	-	297.966
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	-	10.620.182
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	-	16.298.902
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	-	12.136.498
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	-	11.036.851
Ege Yakası	3.822.159	-	(489)	-	-	-	3.821.670
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	-	391.701	-	42.016.279	-	-	42.407.980
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	-	17.758	-	107.009.242	-	-	107.027.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	-	6.321	-	47.777.679	-	-	47.784.000
Starium Avm 56.BB	-	561.717	-	70.434.283	-	-	70.996.000
Toplam	121.292.707	1.345.838	(1.250.489)	267.237.483	23.602.669	26.201.331	438.429.539
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	01 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	-	-	-	-	131.698.990	109.901.010	241.600.000
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM - Ofis Projesi	-	-	-	-	53.715.325	52.257.932	105.973.257
Toplam	-	-	-	-	185.414.315	162.158.942	347.573.257
Genel Toplam	121.292.707	1.345.838	(1.250.489)	267.237.483	209.016.984	188.360.273	786.002.796

(*) Marmaris Arazisine ilişkin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; Marmaris içmeler mevkiinde 2518 Parsel Alanı (163.968 m2), 1598 Parsel Alanı (9.509 m2), Toplam alanı:173.477 m2 Toplam Emsal Alan: 225.520 m2 Olan arsamıza Sağlık hoteli ve Devremülk projesi planlanmaktadır.

(**) Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat Mahallesi 29284 Ada 2 Parsel için şirketin stoklarında bulunan arsasını İlişkin şirketin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; 28 Eylül 2017 tarihli 125-1, 125-2, 125-3 inşaat ruhsatına göre Ofis: 32.023 m2, Avm Alanı: 43.993,49 m2, Konut: 38.961 m2 olarak proje planlanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2017
I Tower	48.732.975	-	-	-	-	48.732.975
Ege Boyu	7.306.000	-	-	-	-	7.306.000
Aquacity	14.053.500	-	-	-	-	14.053.500
İncek Life	295.000	-	-	-	-	295.000
İncek Blue	9.537.065	-	-	-	-	9.537.065
Bursa Modern	14.753.631	-	-	-	-	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.830.000	-	-	-	-	11.830.000
Gop Bina	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
Ege Yakası	3.066.132	-	-	-	-	3.066.132
Toplam	119.574.303	-	-	-	-	119.574.303

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

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'a açılan davaların sayısı 212 olup, 84 adet dava işçi davası, 128 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup'un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 156’dır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 12.126.939 TL tutarında Grup’un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2017: 12.126.939 TL). Bu davaların 30 Eylül 2018 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup’un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 118.790.867 TL'dir (31 Aralık 2017: 7.817.357 TL).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak - 30 Eylül 2018 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2018	01 Temmuz- 30 Eylül 2018	01 Ocak- 30 Eylül 2017	01 Temmuz- 30 Eylül 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(533.687.795)	(391.243.867)	(42.683.424)	(1.497.554)
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,6112)	(0,4481)	(0,0711)	(0,0025)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup’un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	17.879.962	1.732.720
Yükümlülükler	(2.961.455.174)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(2.943.575.211)	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2018	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	299.605	2.264.237	17.532.273
Ticari Alacak	58.043	-	347.689
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	357.648	2.264.237	17.879.962
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(63.698.971)	(73.825.105)	(894.690.968)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(107.039.021)	(205.104.534)	(2.066.764.205)
Toplam Yükümlülükler	(170.737.992)	(278.929.639)	(2.961.455.174)
Net Bilanço Pozisyonu	(170.380.344)	(276.665.402)	(2.943.575.211)

31 Aralık 2017	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	130.444	103.983	961.555
Ticari alacak	204.450	-	771.165
Toplam varlıklar	334.894	103.983	1.732.720
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(34.622.006)	(45.068.575)	(334.097.895)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(32.720.411)	(92.604.448)	(541.573.502)
Toplam yükümlülükler	(67.342.417)	(137.673.023)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(67.007.523)	(137.569.040)	(873.938.677)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Amerikan Doları Karşısında	(1.020.612.335)	(252.745.676)
Avro Karşısında	(1.922.962.876)	(621.193.001)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.943.575.211)	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup’un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20’luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20’luk oran, üst düzey yöneticilere Grup’un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem sonundaki %20’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 2018	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(204.122.467)	204.122.467	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(204.122.467)	204.122.467	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(384.592.575)	384.592.575	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(384.592.575)	384.592.575	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(588.715.042)	588.715.042	-	-

31 Aralık 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(25.274.568)	25.274.568	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(25.274.568)	25.274.568	-	-
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(62.119.300)	62.119.300	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4 + 5)	(62.119.300)	62.119.300	-	-
7 - Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7 + 8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(87.393.868)	87.393.868	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24.05.2018 tarihli Genel Kurul toplantısında alınan karara uygun olarak, Şirketin UFRS’ye göre düzenlenmiş mali tablolarında Özkaynaklar grubu içerisinde yer alan “Geçmiş Yıllar Karları” kalemlerinden karşılanmak üzere hissedarlara 40.000.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtım işlemleri 31.10.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.639.714	37.020.205
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.880.431.363	2.761.931.931
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	104.340.888 1.202.773.992	88.492.885 1.166.603.464
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.225.185.957	4.054.048.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.689.427.265	2.103.650.875
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	9.361.346	35.988.650
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	60.217
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	15.901.097 1.510.436.032	846.382.669 1.067.966.074
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.225.185.957	4.054.048.485

- 0

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.639.714	20.521.910
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	584.855.767	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	118.790.867	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	38.239.254	20.405.702

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	74,26%	68,13%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,72%	3,10%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11,19%	6,17%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	24008,66%	253,99%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,72%	0,51%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,73%	0,50%

(*) Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup sene sonu itibariyle uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır.

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....