

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANŞAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BİLANÇOLAR</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIM TABLOLARI</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>6-61</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-21
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21-22
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	22
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....	23-24
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	25-26
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	26
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 9 STOKLAR.....	28
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	28-29
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	29-30
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	31
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	31
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	32-35
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	36
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	37
NOT 17 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR .....	37
NOT 18 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	37
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....	38-41
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	41
NOT 21 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	42
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	43
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	43
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	44
NOT 25 FİNANSAL GELİRLER.....	44
NOT 26 FİNANSAL GİDERLER.....	44
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	45
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	46-50
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	50-57
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR .....	58
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	59
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	60-61

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
	Referansları		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>802.620.933</b>	<b>923.080.117</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	119.059.570	78.494.970
Ticari Alacaklar	6	184.210.330	204.228.883
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 29	54.167.009	10.904.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	130.043.321	193.324.582
Diğer Alacaklar	7	11.956.048	14.870.541
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	11.956.048	14.870.541
Diğer Finansal Varlıklar	8	-	101.513
Stoklar	9	309.605.920	377.955.976
Peşin Ödenmiş Giderler	16	128.896.474	152.270.501
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.585.552	572.987
Diğer Dönen Varlıklar	17	47.307.039	94.584.746
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.199.216.390</b>	<b>1.056.401.446</b>
Ticari Alacaklar	6	107.863.219	124.966.983
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 29	75.161.716	23.260.889
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	32.701.503	101.706.094
Diğer Alacaklar	7	10.970.785	2.242.191
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	10.970.785	2.242.191
Stoklar	9	861.735.168	793.937.660
Diğer Finansal Varlıklar	8	-	2.497.737
Finansal Yatırımlar	4	48.538.782	61.441.496
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	30.032.750	21.822.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	107.705.340	6.267.000
Maddi Duran Varlıklar	12	13.881.152	20.059.631
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	120.563	207.875
Diğer Duran Varlıklar	17	18.368.631	22.958.607
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.001.837.323</b>	<b>1.979.481.563</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>399.059.102</b>	<b>356.535.776</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	326.308.092	297.929.566
Ticari Borçlar	6	33.019.863	38.478.084
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	1.318.777	216.409
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	31.701.086	38.261.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	404.011	1.236.395
Diğer Borçlar	7	27.725.698	15.710.561
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	865.725	66.400
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	26.859.973	15.644.161
Ertelenmiş Gelirler	18	4.187	1.763.894
Kısa Vadeli Karşılıklar		678.619	752.756
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		678.619	752.756
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	7.346.812	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.571.820	664.520
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>554.205.394</b>	<b>469.417.977</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	301.985.631	331.455.886
Ertelenmiş Gelirler	18	245.125.901	136.648.113
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.282.408	1.313.978
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.282.408	1.313.978
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	5.811.454	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.048.572.827</b>	<b>1.153.527.810</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.048.572.827</b>	<b>1.153.527.810</b>
Ödenmiş Sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	19	212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(633.446)	(537.713)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(633.446)	(537.713)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	19	(11.084.340)	1.818.374
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu	19	(11.084.340)	1.818.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.261.185	30.551.325
Geçmiş Yıllar Karı	19	207.605.333	162.584.354
Net Dönem (Zararı) / Karı	19	(52.220.536)	89.466.839
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.001.837.323</b>	<b>1.979.481.563</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	20	257.445.983	704.374.929
Satışların Maliyeti (-)	20	(215.738.326)	(555.093.836)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>41.707.657</b>	<b>149.281.093</b>
Pazarlama Giderleri (-)	21	(40.347.601)	(41.283.887)
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(29.192.342)	(37.259.921)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları/(Azalışları)		20.445.666	(190.000)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	49.256.525	42.181.112
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(17.776.849)	(20.588.278)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>24.093.056</b>	<b>92.140.119</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		7.621.732	5.647.011
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		3.377.609	15.788.813
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>35.092.397</b>	<b>113.575.943</b>
Finansal Gelirler	25	14.225.073	33.447.222
Finansal Giderler (-)	26	(101.538.006)	(57.556.326)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI</b>		<b>(52.220.536)</b>	<b>89.466.839</b>
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(52.220.536)</b>	<b>89.466.839</b>
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	27	(0,087)	0,149
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b> Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	4,19	(95.733)	(537.713)
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b> Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kayıpları		(12.902.714)	(6.758.564)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(12.998.447)</b>	<b>(7.296.277)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(65.218.983)</b>	<b>82.170.562</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar			Özkaynak Toplamı
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
<b>1 Ocak 2014 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>8.576.938</b>	-	<b>26.435.818</b>	<b>148.154.854</b>	<b>18.545.007</b>	<b>1.071.357.248</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	18.545.007	(18.545.007)	-
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	4.115.508	(4.115.508)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(6.758.564)	(537.713)	-	-	89.466.839	82.170.562
<b>31 Aralık 2014 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>1.818.374</b>	<b>(537.713)</b>	<b>30.551.326</b>	<b>162.584.353</b>	<b>89.466.839</b>	<b>1.153.527.810</b>
<b>1 Ocak 2015 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>1.818.374</b>	<b>(537.713)</b>	<b>30.551.325</b>	<b>162.584.354</b>	<b>89.466.839</b>	<b>1.153.527.810</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	89.466.839	(89.466.839)	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	4.709.860	(4.709.860)	-	-
Ödenen temettüleri (*)	-	-	-	-	-	-	-	(39.736.000)	-	(39.736.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(12.902.714)	(95.733)	-	-	(52.220.536)	(65.218.983)
<b>31 Aralık 2015 itibariyle bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(11.084.340)</b>	<b>(633.446)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>207.605.333</b>	<b>(52.220.536)</b>	<b>1.048.572.827</b>

(\*) Bakınız: Not 19.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>84.311.386</b>	<b>35.316.480</b>
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(52.220.536)</b>	<b>89.466.839</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>1.528.427</b>	<b>35.834.237</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		22.354.942	30.436.685
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(10.660.737)	26.935.774
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	26	22.929.566	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.333.979	3.185.751
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.636.522	367.312
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(7.621.732)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı kazancı	11	(20.445.666)	190.000
Özkaynak yöntemiy le değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(12.902.714)	(15.788.813)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(95.733)	(9.492.472)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>135.482.699</b>	<b>(89.444.788)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		31.485.795	9.654.939
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.458.221)	(62.188.509)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(80.243.063)	113.579.830
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		23.374.027	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		106.718.081	(332.558.555)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		45.142.530	188.064.204
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		14.463.550	(5.996.697)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>84.790.590</b>	<b>35.856.288</b>
Ödenen kıdem tazminatı	15	(479.204)	(303.266)
Ödenen vergi		-	(236.542)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>16.048.711</b>	<b>5.996.660</b>
Alınan temettüler		7.621.732	5.647.011
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		3.931.812	(6.063.544)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(197.063)	6.413.193
Finansal yatırımlardaki artış		4.692.230	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(60.562.073)</b>	<b>(22.813.258)</b>
Alınan faiz		9.894.161	3.720.817
Ödenen faizler		(18.107.883)	(10.922.452)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		781.722.374	218.176.686
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(809.990.728)	(233.788.309)
Türev araçlardan nakit girişleri		15.656.003	-
Ödenen temettüler	19	(39.736.000)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>39.798.024</b>	<b>18.499.882</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>39.798.024</b>	<b>18.499.882</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>78.373.740</b>	<b>59.995.088</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>118.171.764</b>	<b>78.494.970</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 209 kişidir. (31 Aralık 2014: 204) Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 29 Şubat 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Şirket'in iştirakleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### İştirak

#### Faaliyet Konusu

Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş. ("Ottoman")

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

Promotors Otomotiv Turizm Yatçılık ve Taşımacılık Elektronik Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti. ("Promotors")

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

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

##### b TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

##### c 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, KGGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

##### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in 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.

##### e Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli yeniden düzenlenmiş bilançosunda ve gelir tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

31 Aralık 2014 itibarıyla "Kısa Vadeli Borçlanmalar" hesabı içerisinde gösterilen 68.711.039 TL tutarındaki krediler "Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları" hesabında;

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

31 Aralık 2014 itibarıyla “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabı içerisinde gösterilen 6.721.087 TL tutarındaki bağış ve yardımlar “Genel Yönetim Giderleri ” hesabında;

31 Aralık 2014 itibarıyla “Pazarlama Giderleri” hesabı içerisinde gösterilen 9.190.838 TL tutarındaki tapu harçları “Genel Yönetim Giderleri ” hesabında;

31 Aralık 2014 itibarıyla “Genel Yönetim Giderleri” hesabı içerisinde gösterilen 1.925.332 TL tutarındaki merkez tanıtım giderleri “Pazarlama Giderleri” hesabında;

31 Aralık 2014 itibarıyla “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” hesabı içerisinde gösterilen 1.246.211 TL tutarındaki sabit kıymet satış geliri “ Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabında;

31 Aralık 2014 itibarıyla “Yatırım Faaliyetlerinden Giderler” hesabı içerisinde gösterilen 190.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı “Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/azalışı” hesabında gösterilmiştir.

##### f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

###### 2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK’nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2015 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

###### a. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19'daki 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 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 2010-2012 dönemi iyileştirme projesi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
  - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
  - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TFRS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

#### b. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir temel olmadığı açıklanmıştır.
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TFRS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan ) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
  - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
  - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
  - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)*

- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- 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 şuan da kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

#### 2.4 **Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

##### **Hasılat**

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

##### *Alıcılardan elde edilen hasılat*

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

##### *Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

Şirket, kat karşılığı inşaat (“KKİ”) sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı (“HP”) sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket’e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket’in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket’in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

##### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Şirket’in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabii tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

###### **Finansal Kiralama İşlemleri**

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

###### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

###### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Önceden envanter olarak sınıflanmış bir gayrimenkulün üçüncü bir partiye kiralaya verilmesi durumunda, kira kontratı başlangıcıyla birlikte ilgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır. Şirket, bu kapsamda önceden stoklar altında sınıflanmış olduğu 80.795.611 tutarındaki ticari üniteleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Dipnot 11).

##### Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

##### Finansal Araçlar

###### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanmış ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

###### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

###### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

###### Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

###### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Şirket tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST'de yayımlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Şirket, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

#### Nakit ve nakit benzerleri

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirket'ta gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

##### Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

#### Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

#### **Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması**

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

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

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem tazminatları**

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

###### Sermaye ve Temettüleri

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

###### a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkuller firmanın geliştirdiği konut projelerinin (I Tower, Bursa Trilya, GOP Bina hariç) içindeki ticari alanlardan oluşmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu 2 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile portföyde yer alan, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 projesinde yer alan 13 adet dükkanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parsel, Bursa Modern Projesinde yer alan 38 adet dükkan, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parsel Egeboyu Projesinde 7 adet dükkan, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel, İstanbul Sarayları Projesinde 23 Adet dükkanı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parsel, I Tower Projesinde 4 adet dükkanı, 28 adet rezidansı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parsel, İncek Life Projesinde 1 adet dükkanı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parsel, bodrum dahil 6 Katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan GOP(Gaziosmanpaşa) iş merkezinin kiralanmasına karar vermiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Emsal m<sup>2</sup> değeri TL (tam)</b>
<b>31 Aralık 2015</b>			
I Tower	12/23/2015	Emsal karşılaştırma	10.445
Ege Boyu	12/10/2015	Emsal karşılaştırma	2.277
Aquacity	12/9/2015	Emsal karşılaştırma	4.915
İncek Life	12/18/2015	Emsal karşılaştırma	4.590
Bursa Trilya	12/25/2015	Emsal karşılaştırma	2.599
Bursa Modern	12/25/2015	Emsal karşılaştırma	1.439
İstanbul Sarayları	12/15/2015	Emsal karşılaştırma	2.290
GOP Bina	12/31/2015	Emsal karşılaştırma	4.310

	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Emsal m<sup>2</sup> değeri TL (tam)</b>
<b>31 Aralık 2014</b>			
Bursa Trilya	12/31/2014	Emsal karşılaştırma	2.738

#### b) Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17). Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 63.058.266 TL (31 Aralık 2014: 115.045.561 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 18.368.631 TL (31 Aralık 2014: 24.021.220 TL)’si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### 2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kasa	187.633	653.465
Bankadaki nakit	117.841.505	74.749.652
Vadesiz mevduat (*)	16.412.677	13.993.997
Katılım Hesapları	101.428.828	60.755.655
Diğer hazır değerler	1.030.432	3.091.853
	<b>119.059.570</b>	<b>78.494.970</b>

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 1.920.049 ABD Doları (2014: 379.311 ABD Doları) ve 32.021 Avro (2014: 282.819 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 30'da açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır.)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Şirket'in uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımları SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO")'deki % 6,93'lük iştirakinden oluşmaktadır. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	48.538.782	61.441.496
	<b>48.538.782</b>	<b>61.441.496</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
<u>Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.</u>		
Açılış bakiyesi	61.441.496	68.200.060
Dönem değer azalışı	(12.902.714)	(6.758.564)
<b>Kapamış bakiyesi (Makul değeri)</b>	<b>48.538.782</b>	<b>61.441.496</b>

<u>Cinsi</u>	<u>Hisse Oranı %</u>	<u>Oy Kullanım Hakkı %</u>	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	<u>Değer Artışı/(Azalışı)</u>
--------------	--------------------------	------------------------------------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

##### Borsada işlem gören:

##### SAF GYO A.Ş.

31 Aralık 2015	% 6,93	% 6,93	65.457.670	48.538.782	(16.918.888)
31 Aralık 2014	% 6,93	% 6,93	65.457.670	61.441.496	(4.016.174)

Şirket, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 48.538.782 TL ve 61.441.496 TL olarak göstermiştir.

SAF GYO A.Ş.'nin gerçeğe uygun değerinde oluşan cari yıl değer azalışı özkaynaklar altında "Değer Artış Fonları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Not 19).

Finansal yatırımların gerçeğe uygunluk değerinin belirlenme kriterleri ve dönem başı dönem sonu mutabakatlarına ilişkin açıklamalar not 31'de verilmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Finansal Borçlar</u>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	326.308.092	297.929.566
Uzun vadeli borçlanmalar	301.985.631	331.455.886
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>628.293.723</b>	<b>629.385.452</b>

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	326.308.092	297.929.566
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	132.356.745	225.322.910
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	156.173.815	88.421.903
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	6.837.291	11.942.663
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	6.617.780	5.768.410
	<b>628.293.723</b>	<b>629.385.452</b>

		31.12.2015		
		Uzun Vadeli		
Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	13,16%	-	97.617.817	61.796.646
AVRO	5,95%	-	39.723.709	124.771.130
USD	4,58%	-	188.966.566	115.417.855
		-	<b>326.308.092</b>	<b>301.985.631</b>

		31.12.2014		
		Uzun Vadeli		
Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	13,98%	-	12.864.989	86.385.278
AVRO	5,47%	-	13.891.770	39.194.410
USD	6,06%	-	271.172.807	205.876.198
		-	<b>297.929.566</b>	<b>331.455.886</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Aşağıda, Şirket'in önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

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

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

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 6 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 16 Mart 2016 tarihidir.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Mayıs 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Haziran 2016 tarihidir.

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

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 30 Ocak 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 30 Ocak 2018 tarihidir.

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

7.5 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 11 Haziran 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Haziran 2016 tarihidir.

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

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

20 Milyon Avro tutarındaki kredi 16 Haziran 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 19 Haziran 2020 tarihidir.

17 Milyon Avro tutarındaki kredi 6 Mayıs 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 11 Mayıs 2018 tarihidir.

10.9 Milyon Avro tutarındaki kredi 10 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 10 Mayıs 2019 tarihidir.

5.3 Milyon Avro tutarındaki kredi 11 Şubat 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 12 Şubat 2016 tarihidir.

38.6 Milyon TL tutarındaki kredi 13 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Mart 2018 tarihidir.

31.4 Milyon TL tutarındaki kredi 10 Eylül 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 9 Eylül 2016 tarihidir.

27.2 Milyon TL tutarındaki kredi 5 Eylül 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Eylül 2016 tarihidir.

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

17.8 Milyon TL tutarındaki kredi 4 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Mart 2018 tarihidir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u></b>		
Ticari alacaklar	12.620.557	42.007.146
Alacak senetleri	123.059.286	157.168.094
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(5.636.522)	(5.850.658)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	54.167.009	10.904.301
	<b>184.210.330</b>	<b>204.228.883</b>
	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u></b>		
Alacak senetleri	54.865.692	121.926.181
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	75.161.716	23.260.889
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(22.164.189)	(20.220.087)
	<b>107.863.219</b>	<b>124.966.983</b>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İkinci yıl içerisinde	41.714.672	65.746.464
Üçüncü yıl içerisinde	11.227.225	42.920.740
Dördüncü yıl içerisinde	1.716.973	11.007.970
Beşinci yıl içerisinde	136.438	1.705.644
Beş yıldan sonra	70.384	545.363
	<b>54.865.692</b>	<b>121.926.181</b>

Şirket'in TL alacak senetlerinin 11.358.133 TL'lik kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %10,61 (2014: %9,6); USD cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı % 0,73 (2014: % 0,3)'tür.

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla herhangi bir şüpheli alacağı bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><u>Kısa vadeli ticari borçlar</u></b>		
Borç senetleri (*)	2.156.319	159.105
Borç senetleri reeskontu (-)	(30.107)	(865.320)
Ticari borçlar	29.526.108	38.909.467
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 29)	1.318.777	216.409
Diğer ticari borçlar	48.766	58.423
	<b><u>30.019.863</u></b>	<b><u>38.478.084</u></b>

(\*) Borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen avanslara istinaden verilmiş senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2014: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 30'de verilmiştir.

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer Alacaklar

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u></b>		
Bloke banka hesapları (*)	-	6.370.512
Vergi dairesinden alacaklar	11.956.048	8.500.029
	<b><u>11.956.048</u></b>	<b><u>14.870.541</u></b>

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

##### b) Diğer Borçlar

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b><u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u></b>		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	18.146.743	12.819.120
Alınan depozito ve teminatlar	8.713.230	2.825.041
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 29)	865.725	66.400
	<b><u>27.725.698</u></b>	<b><u>15.710.561</u></b>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 30'da verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer Finansal Varlıklar

###### *Türev finansal araçlar*

<b>Kısa Vadeli</b>	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer varlık</b>	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer varlık</b>
Swap işlemleri	-	-	3.331.376	101.513
	-	-	<b>3.331.376</b>	<b>101.513</b>

<b>Uzun Vadeli</b>	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer varlık</b>	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer varlık</b>
Swap işlemleri	-	-	73.089.763	2.497.737
	-	-	<b>73.089.763</b>	<b>2.497.737</b>

##### b) Diğer Finansal Yükümlülükler

###### *Türev finansal araçlar*

<b>Kısa Vadeli</b>	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer yükümlülük</b>	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer yükümlülük</b>
Swap işlemleri	67.269.770	7.346.812	-	-
	<b>67.269.770</b>	<b>7.346.812</b>	-	-

<b>Uzun Vadeli</b>	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer yükümlülük</b>	<b>Türev ürün tutarı</b>	<b>Gerçeğe uygun değer yükümlülük</b>
Swap işlemleri	55.006.294	5.811.454	-	-
	<b>55.006.294</b>	<b>5.811.454</b>	-	-

#### 9. STOKLAR

<b>Kısa Vadeli Stoklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	145.690.197	-
Tamamlanan konutlar	163.915.723	377.955.976
	<b>309.605.920</b>	<b>377.955.976</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. STOKLAR (Devamı)

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Arsalar (*)	658.315.878	666.389.843
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	203.419.290	127.547.817
	<u><b>861.735.168</b></u>	<u><b>793.937.660</b></u>

(\*) 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.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 978.400.435 TL (31 Aralık 2014: 717.500.000 TL)'dir.

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

##### Ottoman

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>
Dönen Varlıklar	97.064.129	173.721.748
Duran Varlıklar	12.214.787	32.186.164
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.401.614)	(118.220.963)
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.753.504)	(70.556)
Net Varlıklar	<u>102.123.798</u>	<u>87.616.393</u>
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	<u>25.428.826</u>	<u>21.816.482</u>
	<u><b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b></u>	<u><b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b></u>
Hasılat	<u>106.948.817</u>	<u>160.689.667</u>
Dönem Karı	<u>14.484.178</u>	<u>63.408.888</u>
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	<u>3.606.560</u>	<u>15.788.813</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

##### Promotors

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Dönen Varlıklar	450.036
Duran Varlıklar	18.055.559
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.589.900)
Net Varlıklar	16.915.695
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	4.603.924
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Hasılat	194.190
Dönem Karı	(915.684)
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	(228.951)
İştiraklerden alacaklar	(375.000)
Dönem sonu	(603.951)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdadır:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>21.822.266</b>	<b>6.033.453</b>
İştiraklerden gelir giderler (net)	3.377.609	15.788.813
İştirak alımları	4.832.875	-
<b>31 Aralık</b>	<b>30.032.750</b>	<b>21.822.266</b>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 107.705.340 TL (31 Aralık 2014: 6.267.000)'dir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2015 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2015
I Tower	-	197.063	-	31.946.870	14.941.067	47.085.000
Ege Boyu	-	-	-	4.398.853	1.589.147	5.988.000
Aquacity	-	-	-	5.056.427	8.832.573	13.889.000
İncek Life	-	-	-	231.347	48.653	280.000
Bursa Trilya	6.267.000	-	-	-	(317.000)	5.950.000
Bursa Modern	-	-	-	18.958.962	(5.327.622)	13.631.340
İstanbul	-	-	-	12.195.909	(613.909)	11.582.000
Sarayları	-	-	-	-	-	-
Gop Bina	-	-	-	8.007.243	1.292.757	9.300.000
<b>Toplam</b>	<b>6.267.000</b>	<b>197.063</b>	<b>-</b>	<b>80.795.611</b>	<b>20.445.666</b>	<b>107.705.340</b>

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2014
Bursa Trilya	6.457.000	-	-	-	(190.000)	6.267.000
<b>Toplam</b>	<b>6.457.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(190.000)</b>	<b>6.267.000</b>

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
Binalar (*)	23.311.674	1.545.823	(375.232)	(8.007.243)	16.475.021
Taşıtlar	706.757	1.145.790	(1.120.157)	-	732.390
Demirbaşlar	10.762.266	2.129.030	(145.675)	-	12.745.622
Özel maliyetler	6.890.240	-	-	-	6.890.240
<b>Toplam</b>	<b>41.670.937</b>	<b>4.820.643</b>	<b>(1.641.064)</b>	<b>(8.007.243)</b>	<b>36.843.273</b>

#### Birikmiş Amortisman

Binalar	(11.262.652)	(966.717)	4.129	849.226	(11.376.014)
Taşıtlar	(338.506)	(104.488)	-	-	(442.994)
Demirbaşlar	(3.451.597)	(988.847)	32.178	-	(4.408.266)
Özel maliyetler	(6.558.551)	(176.295)	-	-	(6.734.847)
<b>Toplam</b>	<b>(21.611.306)</b>	<b>(2.236.347)</b>	<b>36.307</b>	<b>849.226</b>	<b>(22.962.121)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>20.059.631</b>				<b>13.881.152</b>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta turarı 261.224.463 TL (31 Aralık 2014: 110.228.471)'dir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Binalar	25.760.607	4.532.416	(6.981.350)	23.311.674
Taşıtlar	728.113	--	(21.355)	706.757
Demirbaşlar	9.481.243	1.472.961	(191.938)	10.762.266
Özel maliyetler	6.886.487	3.753	--	6.890.240
<b>Toplam</b>	<b>42.856.450</b>	<b>6.009.130</b>	<b>(7.194.643)</b>	<b>41.670.937</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Binalar	(11.673.611)	(1.532.360)	1.943.319	(11.262.652)
Taşıtlar	(255.373)	(104.489)	21.356	(338.506)
Demirbaşlar	(2.672.825)	(841.759)	62.987	(3.451.597)
Özel maliyetler	(6.041.200)	(517.351)	-	(6.558.551)
<b>Toplam</b>	<b>(20.643.009)</b>	<b>(2.995.958)</b>	<b>2.027.662</b>	<b>(21.611.305)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>22.213.441</b>			<b>20.059.631</b>

(\*) Şirket'in Ankara Gaziosmanpaşa mevkiinde bulunan binasını kiraya vermesi sebebiyle İlgili bakiye yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır (Not 11)

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
Haklar	1.533.616	10.320	-	-	1.543.936
<b>Toplam</b>	<b>1.533.616</b>	<b>10.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.543.936</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(1.325.741)	(97.632)	-	-	(1.423.373)
<b>Toplam</b>	<b>(1.325.741)</b>	<b>(97.632)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.423.373)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>207.875</b>				<b>120.563</b>
<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2014</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transfer</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Haklar	1.479.203	54.413	-	-	1.533.616
<b>Toplam</b>	<b>1.479.203</b>	<b>54.413</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.533.616</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(1.135.949)	(189.792)	-	-	(1.325.741)
<b>Toplam</b>	<b>(1.135.949)</b>	<b>(189.792)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.325.741)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>343.254</b>				<b>207.875</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 237.148.613 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2014: 177.007.638 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2015			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	52.525.089	-	-	52.525.089
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>52.525.089</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.525.089</b>

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2014			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	105.909.683	-	-	105.909.683
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>105.909.683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105.909.683</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 5.167.077 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (2014: 2.758.965 TL). Bu davaların 31 Aralık 2015 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin Yükümlülükler

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

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

##### Samandıra-Lagün Projesi:

Şirket, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. Takiben yapılan sözleşmede arsa sahipleri, söz konusu yapılacak ödemeye mahsuben 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların hesaplanan toplam değeri olan 4.715.000 TL'nin %76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir. Projede Bulunan 515 Adet konut ve 6 adet ticari ünitenin tamamı satılmıştır.

##### Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

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

Son durum itibarıyla diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir. Ön satış datasına göre rapor tarihi itibarıyla 1.118 adet konut ünitesinden ve 14 adet ticari üniteden geriye stokta 1 (bir) adet konut ünitesi, 13(onüç) adet ticari ünite kalmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Marmaris İçmeler Projesi:

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

Şirket 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 Şubat 2009 tarihinde 9.509 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

##### Marmaris İçmeler Projesi (Devamı):

Fakat Şirket, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Şirket tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17 Ekim 2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Şirket sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Şirket ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 Amerikan Doları vadeli senet vermiştir. Şirket, 2011 yılı içerisinde 3.632 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır. Bu parsel için Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

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

##### Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 765 konut ve 7 adet ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 201 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

#### Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Şirket adına kayıtlı olup, 26.905m<sup>2</sup> olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Şirket'e ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Şirket tarafından temlik aldığı ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır. Arsa üzerinde Ekim 2015 tarihi itibarıyla 900 adet konut ve 17 adet ticari ünitelik Ege Vadisi projesinin lansmanı yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 78 adet konutun ön satışı gerçekleştirilmiştir.

#### Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Ocak	1.313.978	670.443
Hizmet maliyeti	251.634	355.452
Aktüeryal kayıp-kazanç	95.733	537.713
Faiz maliyeti	100.267	53.636
Ödenen kıdem tazminatları	(479.204)	(303.266)
31 Aralık	<u><b>1.282.408</b></u>	<u><b>1.313.978</b></u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.093 TL (2014: 3.541 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Türk İş Kanunu'na göre Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen, askere çağrılan veya 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan veya vefat eden ve emeklilik yaşına ulaşmış (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında) personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 4.093 TL ile sınırlandırılmıştır. Karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden dolayı ortaya çıkacak gelecekteki muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanmıştır. Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Buna göre, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer varsayımları kullanılmıştır:

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u></b>		
Verilen avanslar (*)	128.596.757	151.895.000
Gelecek aylara ait giderler	299.717	375.501
	<b>128.896.474</b>	<b>152.270.501</b>

(\*) Verilen avansların 96.848.935 TL'lik (2014:128.729.902TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 31.747.822 TL'lik (2014: 23.165.098) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiştir.

#### 17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Diğer Dönen Varlıklar</u></b>		
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	44.689.635	91.024.341
Personel avansları	10.155	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.607.249	3.560.405
	<b>47.307.039</b>	<b>94.584.746</b>
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Diğer Duran Varlıklar</u></b>		
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	18.368.631	22.958.607
	<b>18.368.631</b>	<b>22.958.607</b>

#### 18. ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	4.187	1.763.894
	<b>4.187</b>	<b>1.763.894</b>
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	245.125.901	136.648.113
	<b>245.125.901</b>	<b>136.648.113</b>

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

Şirket' in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 543.791.615 TL'dir. (2014: 412.022.621 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Şirket'in konut teslim tarihleri uyarınca 12 aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı 245.125.901 TL (2014: 136.648.113 TL)'dir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 19. ÖZKAYNAKLAR

#### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014
Sinpaş Yapı Endüstri Ve Tic. A.Ş	38,6%	231.402.179	38,6%	231.402.179
Avni Çelik	14,8%	88.762.777	12,3%	73.639.093
Ömer Faruk Çelik	6,8%	40.720.059	6,3%	37.740.487
Servet Gayrimenkul	3,6%	21.854.926	3,6%	21.854.926
Ahmet Çelik	1,6%	9.934.695	1,6%	9.855.848
Diğer	34,6%	207.325.364	37,6%	225.507.467
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,0%</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>600.000.000</b>

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

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

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### a) Sermaye (Devamı)

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

#### b) Sermaye Rezervleri

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
	<b>212.888.864</b>	<b>212.888.864</b>

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

#### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Şirket 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket'in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Şirket'in 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

#### d) Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST'den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. UMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında "Geri Alınmış Paylar" hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.261.185	30.551.325
	<u><b>35.261.185</b></u>	<u><b>30.551.325</b></u>

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedirler.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

##### f) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Finansal Varlık Değer Artış Fonu	(11.084.340)	1.818.374
	<u><b>(11.084.340)</b></u>	<u><b>1.818.374</b></u>

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

## ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### g) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Şirket'in 207.605.333 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2015 tarihli bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2014: geçmiş yıl karları 162.584.354 TL). Şirket'in 31 Aralık 2015 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

##### h) Kar Dağıtım:

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

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

2014 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 40.000.000 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 264.000 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 27 Ağustos 2015 tarihinde pay sahiplerine toplam 39.736.000 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir.

##### i) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem zararı 21.894.501 TL (31 Aralık 2014: dönem karı 94.196.120 TL) olup Seri: XI No: 29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında zarar 52.220.536 TL'dir (31 Aralık 2014: kar 89.466.899 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 463.437.907 TL'dir (31 Aralık 2014: 501.549.025 TL).

#### 20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b><u>a) Hasılat</u></b>		
Konut ve arsa satışları	260.422.940	705.298.899
Kira gelirleri	2.630.539	1.303.601
Satış İadeleri (-)	(2.226.329)	(2.024.689)
Satış İskontoları (-)	(3.381.167)	(202.882)
	<b><u>257.445.983</u></b>	<b><u>704.374.929</u></b>
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b><u>b) Satışların maliyeti</u></b>		
Taşeron giderleri	(187.715.950)	(510.197.544)
Arsa maliyeti	(18.711.387)	(36.892.894)
Personel maliyeti	(9.310.989)	(8.003.398)
	<b><u>(215.738.326)</u></b>	<b><u>(555.093.836)</u></b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
Pazarlama giderleri (-)	(40.347.601)	(41.283.887)
Genel yönetim giderleri (-)	(29.192.342)	(37.259.921)
	<b>(69.539.943)</b>	<b>(78.543.808)</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
<b>a) Pazarlama Giderleri Detayı</b>		
Reklam giderleri	(15.079.622)	(19.962.698)
Personel giderleri	(9.564.187)	(7.302.442)
Danışmanlık giderleri	(4.219.194)	(2.004.055)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.523.681)	(378.811)
Satış ofisi giderleri	(1.893.815)	(2.718.548)
Komisyon giderleri	(1.892.081)	(1.496.031)
Amortisman giderleri	(1.100.620)	(2.586.313)
Kira giderleri	(842.649)	(740.811)
Haberleşme giderleri	(830.401)	(631.136)
Ulaşım giderleri	(792.462)	(868.652)
Vergi resim ve harç giderleri	(442.885)	(399.100)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(428.973)	(644.637)
Bakım onarım giderleri	(29.750)	(25.571)
Noter giderleri	(6.976)	(46.363)
Diğer giderler	(700.305)	(1.478.719)
	<b>(40.347.601)</b>	<b>(41.283.887)</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
<b>b) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>		
Vergi resim ve harç giderleri	(11.072.864)	(10.825.641)
Personel giderleri	(6.006.091)	(7.456.834)
Site yönetim giderleri	(4.638.088)	(5.745.077)
Bağış ve Yardımlar	(2.857.834)	(6.721.087)
Danışmanlık giderleri	(2.231.499)	(871.612)
Kira giderleri	(1.130.025)	(1.305.371)
Ulaşım giderleri	(375.937)	(434.825)
Yemek giderleri	(191.843)	(254.140)
Amortisman giderleri	(128.148)	(599.438)
Ek idari harcamalar	(111.389)	(841.492)
Ofis giderleri	(44.914)	(120.024)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(12.681)	(226.020)
Diğer giderler	(391.029)	(1.858.360)
	<b>(29.192.342)</b>	<b>(37.259.921)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

<u>Niteliklerine Göre Giderler</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>
Müteahhit maliyeti	(186.610.739)	(510.197.544)
Arsa Maliyeti	(18.711.387)	(36.892.894)
Personel giderleri	(15.570.278)	(14.759.276)
Reklam giderleri	(15.079.622)	(19.962.698)
Vergi resim ve harç giderleri	(11.515.749)	(11.224.741)
Personel maliyeti	(9.310.989)	(8.003.398)
Danışmanlık giderleri	(6.450.693)	(2.875.667)
Site yönetim giderleri	(4.638.088)	(5.745.077)
Bağış ve Yardımlar	(2.857.834)	(6.721.087)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.523.681)	(378.811)
Kira giderleri	(1.972.674)	(2.046.182)
Satış ofisi giderleri	(1.893.815)	(2.718.548)
Komisyon giderleri	(1.892.081)	(1.496.031)
Amortisman giderleri	(2.333.979)	(3.185.751)
Ulaşım giderleri	(1.168.399)	(1.303.477)
Haberleşme giderleri	(830.401)	(631.136)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(441.654)	(870.657)
Yemek giderleri	(191.843)	(254.140)
Ek idari harcamalar	(111.389)	(841.492)
Ofis giderleri	(44.914)	(120.024)
Bakım onarım giderleri	(29.750)	(25.571)
Noter giderleri	(6.976)	(46.363)
Diğer giderler	(1.091.334)	(3.337.079)
	<u><b>(285.278.269)</b></u>	<u><b>(633.637.644)</b></u>

#### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>
Kambiyo karları	21.104.460	-
Kur farkı ve tüfe gelirleri	25.268.823	35.698.377
Tahsil takip gelirleri	1.548.686	2.839.681
Diğer gelirler	1.334.556	3.643.054
	<u><b>49.256.525</b></u>	<u><b>42.181.112</b></u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
Kambiyo Zararları	(10.083.883)	(18.133.175)
Diğer giderler	(7.692.966)	(2.455.103)
	<b>(17.776.849)</b>	<b>(20.588.278)</b>

#### 25. FİNANSAL GELİRLER

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
Kur farkı gelirleri	10.660.737	3.720.817
Kar payı ve katılım gelirleri	3.564.336	29.726.405
	<b>14.225.073</b>	<b>33.447.222</b>

#### 26. FİNANSAL GİDERLER

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Kur farkı gideri	(62.850.924)	(26.899.735)
Finansman gideri	(22.929.566)	(30.656.591)
Türev finansal araçlardan giderler	(15.757.516)	-
	<b>(101.538.006)</b>	<b>(57.556.326)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### 28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2014</b>
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(52.220.536)	89.466.839
<b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>	<b>(0,087)</b>	<b>0,149</b>

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket 2015 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2015				Alacaklar Uzun vadeli Ticari
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan		
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	52.701.966	-	103.017	-	-
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	1.019.446	-	350.035	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	429.585	-	246.762	-	75.161.716
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	12.490	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	2.522	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	1.000	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	451.333	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	18.365	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	149.265	-	-
Avni Çelik	-	-	-	795.725	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	70.000	-
	<b>54.167.009</b>	<b>-</b>	<b>1.318.777</b>	<b>865.725</b>	<b>75.161.716</b>

(\*) Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinden gerçekleştirmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2014				Alacaklar Uzun vadeli Ticari
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan		
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	8.277.654	-	-	-	23.260.889
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.836.043	-	-	-	-
Dekors Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.	639.947	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.	74.513	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. Ve Tic. A.Ş.	47.800	-	144.903	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	27.800	-	-	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	544	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	70.196	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	1.310	-	-
Üst Düzey İdari Personelle Borçlar	-	-	-	66.400	-
	<b>10.904.301</b>	<b>-</b>	<b>216.409</b>	<b>66.400</b>	<b>23.260.889</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015						
İlişkili taraflardan olan işlemler	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Fiyat İskontosu	Satış Gelirleri	Faiz Geliri	Diğer Gelirler
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.164.507	1.377.209	1.274.575	-	2.307.372	-	555.790
Dekors Mekan Tas.Dek.ve Tic. A.Ş.	3.952.928	17.930	-	-	252.846	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	1.066.321	289.472	-	-	3.795	-	130
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	935.802	-	233.391	38.384	153.734.083	-	258.035
Sinpaş Holding A.Ş.	391.160	363.595	466.671	-	9.346	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş ve Taah. Ltd. Şti.	294.678	-	-	-	-	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	150.290	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	15.676	17.102	17.354	-	-	-	847
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet A.Ş.	12.789	68.604	16.526	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşl. San. Tic. A.Ş.	7.369	202.670	-	-	3.140	-	-
Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Tic.A.Ş	1.005	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	14.749	-	-	865	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	61.571	607.071	-	15.257	-	1.447
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	15.000	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	48.144	-	-
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	-	10.347	-	-	36.372	-	-
Avni Çelik	-	-	-	-	1.056.570	-	-
Şenay Çelik	-	-	-	-	34.790	-	-
	<b>10.992.525</b>	<b>2.423.500</b>	<b>2.630.337</b>	<b>38.384</b>	<b>157.501.715</b>	<b>865</b>	<b>816.250</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan İşlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2014				
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	13.507.341	1.363.491	-	-	59.400
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	2.493.867	-	1.576.722	-	3.939.578
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	416.178	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	253.341	412.636	992	11.400	22.279
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	90.904	126.325	129.956	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş	20.195	-	-	-	53.794
Seranit Granit Seramik Sanayi	3.857	-	-	-	130.350
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve	3.584	1.298	2.430	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş	-	-	-	40.299.632	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	461
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	-	-	-	-	11.279
Eviya Gayrimenkul Geliştirme	-	-	-	-	-
	<b>16.789.267</b>	<b>1.903.750</b>	<b>1.710.099</b>	<b>40.311.032</b>	<b>4.217.142</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.245.546	2.273.000
Kıdem tazminatı karşılığı	-	178.800
	<b>1.245.546</b>	<b>2.451.800</b>

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir.

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye risk yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı 16. dipnotta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 18. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam Borçlar	953.264.496	825.953.753
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	119.059.570	78.494.970
<b>Net Borç</b>	<b>834.204.926</b>	<b>747.458.783</b>
Toplam Özkaynak	1.048.572.827	1.153.527.810
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
<b>Özkaynak/borç oranı</b>	<b>79,56%</b>	<b>64,80%</b>

##### b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	128.899.140	141.014.106	429.585	22.926.833	117.841.505
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	141.014.106	-	22.926.833	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	123.324.963	94.198.321	429.585	22.926.833	117.841.505
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	5.574.177	46.815.785	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	34.165.190	295.030.676	-	17.112.732	84.212.017
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	295.030.676	-	22.926.833	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	34.165.190	290.127.221	429.585	22.926.833	117.841.505
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.812.412	50.828.347	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.718.279	15.034.251
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	8.431.242	8.803.171
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	16.149.322	14.022.327
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	21.091.119	19.781.010
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>52.389.962</b>	<b>57.640.759</b>
<b>Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>52.389.962</b>	<b>57.640.759</b>

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

#### Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminatlar	52.389.962	52.389.962	57.640.759	57.640.759
	<b>52.389.962</b>	<b>52.389.962</b>	<b>57.640.759</b>	<b>57.640.759</b>

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### b.2) Likidite risk yönetimi

#### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>						
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	326.308.092	351.246.129	115.988.046	235.258.083	-	-
Ticari Borçlar	33.019.863	33.019.863	30.835.995	2.183.868	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	404.011	404.011	404.011	-	-	-
Diğer Borçlar	27.725.698	27.725.698	19.012.468	8.713.230	-	-
Ertelemiş gelirler	4.187	4.187	4.187	-	-	-
Türev Araçlar	7.346.812	7.346.812	-	7.346.812	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	678.619	678.619	678.619	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.571.820	3.571.820	946.956	2.624.863	-	-
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>399.059.102</b>	<b>423.997.139</b>	<b>167.870.282</b>	<b>256.126.857</b>	-	-

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>						
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	297.929.566	304.316.370	124.334.886	179.981.484	-	-
Ticari Borçlar	38.478.084	39.126.995	-	39.126.995	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.236.395	1.236.395	1.236.395	-	-	-
Diğer Borçlar	15.710.561	15.710.561	-	15.710.561	-	-
Ertelemiş gelirler	1.763.894	1.763.894	1.763.894	-	-	-
Kısa vadeli Karşılıklar	752.756	752.756	752.756	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	664.520	664.520	664.520	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>356.535.776</b>	<b>363.571.491</b>	<b>128.752.451</b>	<b>234.819.040</b>	-	-

#### **Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Uzun vadeli borçlanmalar	331.455.886	373.302.965	-	-	-	-
Ertelemiş Gelirler (UV)	136.648.113	136.648.113	-	-	136.648.113	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.313.978	1.313.978	-	-	1.313.978	-
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>469.417.977</b>	<b>511.265.056</b>	-	-	<b>137.962.091</b>	-

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Varlıklar	13.698.702	98.087.714
Yükümlülükler	(468.879.259)	(530.135.186)
<b>Net Bilanço pozisyonu</b>	<b>(455.180.557)</b>	<b>(432.047.472)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Amerikan Doları Karşısında	(290.790.672)
Avro Karşısında	(164.393.088)
İngiliz Sterlini Karşısında	3.204
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(455.180.557)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	379.311	282.819	795	1.680.191
Ticari Alacak	2.122.179	-	-	4.921.121
Diğer	39.452.500	-	-	91.486.402
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>41.953.990</b>	<b>282.819</b>	<b>795</b>	<b>98.087.714</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal yükümlülükler	(116.940.277)	(4.924.937)	-	(285.064.578)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal yükümlülükler	(88.781.835)	(13.895.278)	-	(245.070.608)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(205.722.112)</b>	<b>(18.820.215)</b>	<b>-</b>	<b>(530.135.186)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(163.768.122)</b>	<b>(18.537.396)</b>	<b>795</b>	<b>(432.047.472)</b>
Aktif Karakterli döviz cinsinden Bilanço				
Dışı türev Ürünler				
Pasif Karakterli döviz cinsinden Bilanço				
Dışı türev Ürünler	-	-	-	-
Döviz Cinsinden Bilanço Dışı Türev				
Ürünlerin net pozisyonu	-	-	-	-
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(163.768.122)</b>	<b>(18.537.396)</b>	<b>795</b>	<b>(432.047.472)</b>

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD Doları Karşısında	(379.761.898)
Avro Karşısında	(52.288.433)
İngiliz Sterlini Karşısında	2.859
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(432.047.472)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.079.06)	29.079.067	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(29.079.06)	29.079.067	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(16.439.30)	16.439.309	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(16.439.30)	16.439.309	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	320	(320)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	320	(320)	-	-
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(45.518.05)</b>	<b>45.518.056</b>		

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(37.976.19)	37.976.190	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(37.976.19)	37.976.190	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(5.228.843)	5.228.843	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(5.228.843)	5.228.843	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	286	(286)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	286	(286)	-	-
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(43.204.74)</b>	<b>43.204.747</b>	-	-

#### **Kur riskine duyarlılık**

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar	48.538.782	-	-	48.538.782
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	107.705.340	-	107.705.340
Türev araçlar	-	-	-	-
	<b>48.538.782</b>	<b>107.705.340</b>	-	<b>156.244.122</b>

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2014 itibarıyla			
	gerçeğe uygun değer seviyesi			
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar	61.441.492	-	-	61.441.492
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.267.000	-	6.267.000
Türev araçlar	-	2.599.250	-	2.599.250
	<b>61.441.492</b>	<b>8.866.250</b>	-	<b>70.307.742</b>

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık	31 Aralık
	2015	2014
Açılış bakiyesi	61.441.496	68.200.060
Diğer kapsamlı gelire yansıtılan kayıplar	(12.902.714)	(6.758.564)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>48.538.782</b>	<b>61.441.496</b>

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### **32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak mevkiinde kain, 2432 ada 1,2,3 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 2, 7, 8, ve 2436 ada 1,3,4 parsellerde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş ile kat karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir. 21 Ocak 2016 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan açıklama ile, parsel bazında paylaşım oranları kamuya duyurulmuştur.

Şirket'in adına tapuda kayıtlı İstanbul ili, Sancaktepe İlçesinde bulunan 9006 ada 3 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, kamuya duyurulduğu şekli ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince Eylül 2015 ve Kasım 2015 tarihlerinde alınan meclis kararlarınca onaylanmıştır. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları aynen korunmuştur. Sancaktepe Belediyesi tarafından 3 Eylül 2013 tarihinde söz konusu parselin satışına ilişkin olarak gerçekleştirilmiş olan ihalenin iptali istemiyle, Sancaktepe Belediyesine karşı İstanbul 6. İdare Mahkemesinde açılmış olan ve Şirket'in tarafı olmadığı davada, verilmiş olan ihalenin iptali kararından Şirket haberdar olmuştur. İhalesi kesinleşerek, tapusu Şirket adına 11 Eylül 2013 tarihinde devir olmuş bulunan parsel hakkında verilmiş olan bu karara karşı temyiz süreci Şirket tarafından takip edilmektedir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	167.598.352	142.535.716
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.279.046.428	1.178.160.636
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	30.032.750 525.159.793	21.822.266 636.962.945
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.001.837.323</b>	<b>1.979.481.563</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	628.293.723	629.385.452
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.158.266	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	865.725	66.400
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.048.572.827 310.946.782	1.153.527.810 196.501.901
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.001.837.323</b>	<b>1.979.481.563</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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)	119.059.570	78.494.970
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)	404.420.176	293.423.393
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	52.525.089	105.909.683
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	64%	60%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	10%	8%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	20%	15%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	61%	55%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	6%	4%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0%	0%

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.