

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının % 6’sını oluşturmakta olup toplam değeri 121.292.707 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler</p> <p>Kontrollerin değerlendirilmesi:</p> <p>Şirket’in atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</p> <p>Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</p> <p>Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Şirket’in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p>Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</p> <p>Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.</p>



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Stoklar</p> <p>Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının % 59'unu oluşturmakta olup toplam değeri 1.183.627.212 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 555.200.131 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 628.427.081 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.</p> <p>Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi:</p> <p>Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketleri, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik.</p> <p>Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik.</p> <p>Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik.</p> <p>Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi:</p> <p>Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedellerini karşılaştırdık.</p>



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



İstanbul, 12 Mart 2018

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-67
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	26-27
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	27-29
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30-31
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
NOT 9 STOKLAR.....	33
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR	34-35
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35-36
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36-37
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR VE KARŞILIKLAR.....	37-38
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38-41
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	41-43
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	43
NOT 17 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	43
NOT 18 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	44
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	44-47
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	47
NOT 21 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	48
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	49
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	49
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	50
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	50
NOT 26 FİNANSAL GİDERLER.....	50
NOT 27 FİNANSAL GİDERLER.....	51
NOT 28 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51
NOT 29 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	51
NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-56
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56-64
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLAR	64-65
NOT 33 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	65-67

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR		1.139.043.782	890.533.931	802.620.933
Nakit ve nakit benzerleri	3	26.908.674	20.521.910	119.059.570
Ticari alacaklar	6,30	306.721.465	176.573.882	184.210.330
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,30	243.031.797	111.038.848	54.167.009
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	63.689.668	65.535.034	130.043.321
Diğer alacaklar	7	35.188.420	2.285.306	11.956.048
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	35.188.420	2.285.306	11.956.048
Stoklar	9	555.200.131	488.737.583	309.605.920
Peşin ödenmiş giderler	16	130.304.381	116.858.374	128.896.474
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	16	130.304.381	116.858.374	128.896.474
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.479.027	248.348	1.585.552
Diğer dönen varlıklar	17	83.241.684	85.308.528	47.307.039
DURAN VARLIKLAR		853.851.387	1.325.939.319	1.199.216.390
Ticari alacaklar	6,30	53.476.023	76.524.439	107.863.219
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,30	51.180.758	63.415.398	75.161.716
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.295.265	13.109.041	32.701.503
Diğer alacaklar	7,30	25.530.790	26.390.592	10.970.785
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7,30	24.729.417	24.548.255	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	801.373	1.842.337	10.970.785
Stoklar	9	554.571.669	931.846.751	861.735.168
Peşin ödenmiş giderler	16	2.348.171	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	16	2.348.171	-	-
Finansal yatırımlar	4	-	52.225.271	48.538.782
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar	10	-	3.771.464	30.032.750
İştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	10	72.492.885	72.487.472	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	121.292.707	119.574.303	107.705.340
Maddi duran varlıklar	12	10.406.058	12.721.135	13.881.152
Maddi olmayan duran varlıklar	13	82.730	96.014	120.563
Diğer duran varlıklar	17	13.650.354	30.301.878	18.368.631
TOPLAM VARLIKLAR		1.992.895.169	2.216.473.250	2.001.837.323

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		520.256.794	364.591.719	399.059.102
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5,30	438.258.475	252.945.263	326.308.092
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları.	5,30	18.910.664	8.877.381	-
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları.	5	419.347.811	244.067.882	326.308.092
Ticari borçlar	6,30	35.590.288	89.966.249	33.019.863
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,30	811.246	1.118.620	1.318.777
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	34.779.042	88.847.629	31.701.086
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.441.143	1.876.804	404.011
Diğer borçlar	7,30	11.646.220	15.388.384	27.725.698
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7,30	60.217	70.000	865.725
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	11.586.003	15.318.384	26.859.973
Ertelenmiş gelirler		-	-	4.187
Kısa vadeli karşılıklar	15	983.499	859.028	678.619
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	983.499	859.028	678.619
Türev araçlar	8	29.450.359	-	7.346.812
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	29.450.359	-	7.346.812
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.886.810	3.555.991	3.571.820
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.886.810	3.555.991	3.571.820
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		580.995.438	881.272.597	554.205.394
Uzun vadeli borçlanmalar	5,30	545.930.435	595.729.860	301.985.631
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5,30	2.586.147	1.281.170	-
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	543.344.288	594.448.690	301.985.631
Ertelenmiş gelirler	18	27.233.700	269.674.282	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.293.012	1.565.062	1.282.408
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.293.012	1.565.062	1.282.408
Türev araçlar	8	6.538.291	14.303.393	5.811.454
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	6.538.291	14.303.393	5.811.454
ÖZKAYNAKLAR		891.642.937	970.608.934	1.048.572.827
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		891.642.937	970.608.934	1.048.572.827
Ödenmiş sermaye	19	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	212.888.864	212.888.864	212.888.864
Geri alınmış paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	62.419.923	62.419.923	62.419.923
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(379.615)	(754.504)	(633.446)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(379.615)	(754.504)	(633.446)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(379.615)	(754.504)	(633.446)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	19	-	(7.397.851)	(11.084.340)
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)	19	-	(7.397.851)	(11.084.340)
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar (kayıplar)	19	-	(7.397.851)	(11.084.340)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	35.261.185	35.261.185	35.261.185
Geçmiş yıllar karları veya zararları	19	73.855.473	155.384.797	207.605.333
Net dönem (zararı)/karı	19	(86.738.737)	(81.529.324)	(52.220.536)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.992.895.169	2.216.473.250	2.001.837.323

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2016
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	20	776.394.402	303.522.495
Satışların maliyeti (-)	20	(668.310.377)	(257.212.141)
BRÜT KAR		108.084.025	46.310.354
Pazarlama giderleri (-)	21	(40.509.144)	(41.590.570)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(41.411.112)	(40.809.595)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	11	1.994.679	8.498.960
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	75.360.250	40.949.439
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(9.118.389)	(11.813.251)
ESAS FAALİYET KARI		94.400.309	1.545.337
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.533.594	1.462.767
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	25	(10.109.495)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar		(123.896)	(1.713.031)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		85.700.512	1.295.073
Finansal gelirler	26	9.849.184	5.813.316
Finansal giderler (-)	27	(182.288.433)	(88.637.713)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(86.738.737)	(81.529.324)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri		-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(86.738.737)	(81.529.324)
DÖNEM ZARARI		(86.738.737)	(81.529.324)
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	29	(0,144)	(0,135)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	15	374.889	(121.058)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	15	374.889	(121.058)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		7.397.851	3.686.489
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirilme ve/veya sınıflandırma kazançları		7.397.851	3.686.489
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.772.740	3.565.431
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(78.965.997)	(77.963.893)

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya	Kar veya	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
					Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
					Özkaynağa dayalı finansal araçlara yatırımlardan kaynaklanan kayıplar/(kazancılar)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları				
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(11.084.340)	(633.446)	35.261.185	207.605.333	(52.220.536)	1.048.572.827
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(52.220.536)	52.220.536	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	3.686.489	(121.058)	-	-	(56.685.745)	(53.120.314)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış/(azalış) (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.843.579)	(24.843.579)
31 Aralık 2016 (düzeltilmelerden sonraki tutar)	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(81.529.324)	970.608.934
1 Ocak 2017	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(81.529.324)	970.608.934
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(81.529.324)	81.529.324	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	7.397.851	374.889	-	-	(86.738.737)	(78.965.997)
31 Aralık 2017	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	35.261.185	73.855.473	(86.738.737)	891.642.937

(*) Bakınız Not: 2.1.

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(49.207.069)	(205.152.922)
Dönem zararı		(86.738.737)	(81.529.324)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		168.140.262	67.830.248
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		129.785.270	65.082.489
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26,27	24.372.799	6.006.081
Amortisman ve iffa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.210.894	2.381.394
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.530.508	635.522
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		525.931	635.522
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		2.004.577	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		8.583.106	(1.462.767)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.994.679)	(8.498.960)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.994.679)	(8.498.960)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		123.896	3.686.489
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		2.528.468	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(130.309.973)	(191.160.329)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(109.103.744)	38.975.227
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(54.375.961)	56.946.386
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		310.807.121	(258.437.290)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(15.794.178)	12.038.100
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(242.440.582)	24.544.194
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19.402.629)	(65.226.946)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(14.555.623)	(54.346.596)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(4.847.006)	(10.880.350)
		-	-
		-	-
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		(48.908.448)	(204.859.405)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(298.621)	(293.517)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		52.552.858	(43.822.695)
Alınan temettümler		-	1.462.767
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.340.212	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(3.751.213)	(1.196.828)
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		54.687.584	(49.912.676)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit giriş/(çıkışları)		276.275	5.824.042
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.567.824	150.746.047
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		259.378.019	391.106.526
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(248.771.986)	(235.807.615)
Alınan faiz		10.376.033	6.121.406
Ödenen faiz		(17.414.242)	(11.819.397)
Türev araçlardan nakit girişi		-	1.145.127
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		6.913.613	(98.229.570)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		6.913.613	(98.229.570)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	19.942.194	118.171.764
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	26.855.807	19.942.194

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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 onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

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 2017 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 178 kişidir (31 Aralık 2016: 194). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mart 2018 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:

Bağlı ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
("Samandıra Mobilya")

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
("S.S. Modern Bursa ")

Sinpaş CO.

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat
ve Ticaret A.Ş. ("Ottoman Gayrimenkul")

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

Faaliyet Konusu

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

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Faaliyet Konusu

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

TMS 27 standardında değiştirilen “Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi” uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1’de açıklanan bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 12 Mart 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

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, KGK 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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

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

2017 yılı içerisinde, Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla satılan malın maliyetinde muhasebeleştirildiği tamamlanan projelere ait ek maliyetler oluşmuş ve bu maliyetlerin geçmiş yıllara ilişkin satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilmesi gerektiğinden dolayı Şirket'in geçmiş yıllarda yayınlamış olduğu finansal tabloları geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Şirket, söz konusu değişikliklerin etkilerini TMS 8; "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. TMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde bilançonun ve ilgili dipnotların üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtmekte olup, projelerin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla tamamlanmış olması dolayısı ile ek maliyetler 31 Aralık 2015 finansallarını etkilemediğinden dolayı, sadece 31 Aralık 2016 tarihli bilançolar ve 31 Aralık 2016 tarihli kapsamlı gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bu düzeltmelerin finansal tablolardaki geçmiş yıllar zararları ve net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016
Stoklar	1.412.858.968	1.420.584.334
Ticari borçlar	(56.278.684)	(89.966.249)
Net dönem zararı	(56.685.745)	(81.529.324)
Satılan malın maliyeti	(232.368.562)	(257.212.141)

f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel 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 2017 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

a. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler:
 - TFRS 12 “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

b. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

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 şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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)

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralyanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;
 - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 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)

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'
- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklik
- TMS 7, 'Nakit akış' tabloları değişiklik
- TMS 12, 'Gelir vergileri' değişiklik
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler'
- TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler'

2.4 Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

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

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK, Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olması beklenmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler (Devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama

KGK, Ocak 2016'da TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal risken korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal risken korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkileri etkileri olması beklenmemektedir.

2.5 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer 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 ayırımını 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 hali hazırda 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 tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi 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 tabi 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik ömrü</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Finansal kiralama işlemleri

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

Finansal kiralamayla 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği İncek Blue ve Ege Yakası Projeleri ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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 (Not 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

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 kullanılmak suretiyle 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 yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 düştükten 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.

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Şirket, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Şirket, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgeler. Şirket ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket bireysel 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 dönem 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya 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.

Şirket'in hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından olduğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

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 TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

2.6 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 2017 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31 Aralık 2017	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m ² Değeri TL (Tam)
I Tower	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	11.930
Ege Boyu	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	2.978
Aquacity	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	4.304
İncek Life	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	5.300
Bursa Modern	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	1.730
İstanbul Sarayları	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	2.502
Gop	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	5.050
Ege Yakası	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	5.598
İncek Blue	2 Ekim 2017	Pazar yaklaşımı	3.873

31 Aralık 2016	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m ² Değeri TL (Tam)
I Tower	22 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	11.434
Ege Boyu	14 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	2.893
Aquacity	29 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	4.973
İncek Life	23 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	5.247
Bursa Modern	27 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	1.566
İstanbul Sarayları	23 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	2.439
Gop	13 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	4.634
Ege Yakası	6 Ocak 2017	Pazar yaklaşımı	4.491
İncek Blue	23 Aralık 2016	Pazar yaklaşımı	3.478

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 4 adet dükkan, 28 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP - 1707007 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.849.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2016 tarihli ve SNP - 1611004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.732.975 TL olarak belirlenmiştir).

- Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Egeboyu Projesine ait 7 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP-1707001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.520.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 14 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-206 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.306.000 TL olarak belirlenmiştir).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 13 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.850.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve SNP - 1608001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.053.500 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_334 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 297.966 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 295.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_333 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.298.902 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2016 tarihli ve SNP - 1611002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.753.631 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 23 Adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_332 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.136.498 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-208 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.830.000 TL olarak belirlenmiştir).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP-1707010 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.898.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 13 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-217 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.000.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Halkalı İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.822.159 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-400-209 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.066.132TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İçecek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_334 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.620.182 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.537.065 TL olarak belirlenmiştir).

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2017 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	187.633	187.633
Banka	25.472.711	19.271.533
- Vadesiz mevduat (*)	4.936.452	17.077.870
- Katılım hesapları	20.536.259	2.193.663
Diğer hazır değerler	1.248.330	1.062.744
	26.908.674	20.521.910

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 130.444 ABD Doları (2016: 152.920 ABD Doları) ve 103.983 Avro (2016: 2.535.698 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	26.908.674	20.521.910
Eksi: Katılım payları tahakkuku	(52.867)	(579.716)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	26.855.807	19.942.194

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 31’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı oranı %8,79 (31 Aralık 2016: %7,90)’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Şirket’in uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımları 31 Aralık 2017 itibarıyla bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 itibarıyla SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“SAF GYO”)’deki %6,93’lük payından oluşmaktadır. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	-	52.225.271
Toplam	-	52.225.271

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

	2017	2016
1 Ocak	52.225.271	48.538.782
Dönem artışı/(azalışı)	(52.225.271)	3.686.489
31 Aralık	-	52.225.271

Cinsi	Hisse oranı (%)	Oy kullanım hakkı (%)	Maliyet değeri	Gerçeğe uygun değeri	Değer azalışı
-------	-----------------	-----------------------	----------------	----------------------	---------------

Borsada işlem gören:

SAF GYO A.Ş.

31 Aralık 2016	6,93	6,93	65.457.670	52.225.271	(13.232.399)
----------------	------	------	------------	------------	--------------

Şirket, Finansal Yatırımlarında bulunan Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 61.431.299 adet hissesi için ayrılma hakkını kullanmak üzere başvuru yapılmıştır ve 17 Ocak 2017 tarihi itibarıyla ayrılma hakkı kullanım işlemleri tamamlanmıştır. 61.431.299 adet SAF GYO A.Ş. hissesinin ayrılma hakkı kullanım fiyatı olan 0,8060 TL ile satışı tamamlanmıştır

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	18.910.664	8.877.381
Banka kredileri	419.347.811	244.067.882
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	2.586.147	1.281.170
Banka kredileri	543.344.288	594.448.690
Toplam	984.188.910	848.675.123

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 21.496.811 TL (31 Aralık 2016:10.158.551 TL)’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. (“Arı Leasing”) üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa		438.258.475	252.945.263
1 - 2 yıl		370.222.819	298.158.243
2 - 3 yıl		109.796.880	226.433.830
3 - 4 yıl		48.169.203	48.803.404
4 - 5 yıl		17.741.533	22.334.383
Toplam		984.188.910	848.675.123
Banka kredilerin vade dağılımı		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa		419.347.811	244.067.882
1 - 2 yıl		367.636.672	297.491.536
2 - 3 yıl		109.796.880	225.819.367
3 - 4 yıl		48.169.203	48.803.404
4 - 5 yıl		17.741.533	22.334.383
Toplam		962.692.099	838.516.572
Finansal kiralamaaların vade dağılımı		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa		18.910.664	8.877.381
1 - 2 yıl		2.586.147	666.707
2 - 3 yıl		-	614.463
Toplam		21.496.811	10.158.551
		31 Aralık 2017	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52	77.414.520	-
Avro	4,28	203.507.150	428.220.019
ABD Doları	5,54	138.426.141	115.124.269
Toplam finansal borçlanmalar		419.347.811	543.344.288
		31 Aralık 2016	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52	-	109.089.889
Avro	4,23	99.248.209	422.907.732
ABD Doları	5,01	144.819.673	62.451.069
Toplam finansal borçlanmalar		244.067.882	594.448.690

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket' in kalan kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kullanım tutarı	Döviz cinsi	Kullanım tarihi	Vade sonu
30.000.000	ABD Doları	13 Aralık 2012	13 Aralık 2017
10.000.000	ABD Doları	30 Ocak 2013	30 Ocak 2018
5.000.000	ABD Doları	1 Şubat 2013	1 Şubat 2018
10.945.945	Avro	10 Haziran 2014	10 Mayıs 2019
17.818.500	Türk Lirası	4 Mart 2015	5 Mart 2018
38.640.000	Türk Lirası	13 Mart 2015	13 Mart 2018
17.000.000	Avro	6 Mayıs 2015	11 Mayıs 2018
20.000.000	Avro	16 Haziran 2015	19 Haziran 2020
14.500.000	Avro	15 Mart 2016	19 Mart 2021
20.000.000	ABD Doları	31 Mayıs 2016	31 Mayıs 2018
15.000.000	Avro	13 Haziran 2016	14 Haziran 2021
13.300.000	Avro	23 Haziran 2016	24 Haziran 2019
17.000.000	Avro	5 Eylül 2016	5 Eylül 2019
8.300.000	Avro	9 Eylül 2016	9 Eylül 2019
6.049.607	Avro	22 Eylül 2016	1 Eylül 2020
12.000.000	Avro	23 Eylül 2016	21 Eylül 2021
4.485.528	Avro	23 Eylül 2016	23 Eylül 2021
7.000.000	ABD Doları	30 Kasım 2016	27 Ocak 2019
9.450.000	Avro	12 Aralık 2016	12 Aralık 2017
14.071.295	Avro	19 Ocak 2017	18 Aralık 2019
17.869.907	Avro	9 Haziran 2017	9 Haziran 2020
25.000.000	ABD Doları	4 Ekim 2017	8 Ağustos 2022

31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal kiralalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kullanım tutarı	Döviz cinsi	Kullanım tarihi	Vade sonu
9.679.000	Türk Lirası	27 Ekim 2016	27 Kasım 2019
1.000.000	Türk Lirası	14 Ekim 2016	14 Ekim 2017
1.733.400	ABD Doları	1 Nisan 2017	30 Nisan 2019
1.798.785	ABD Doları	1 Nisan 2017	30 Nisan 2019
14.737.624	Türk Lirası	30 Ekim 2017	30 Nisan 2018
5.889.666	Türk Lirası	30 Ekim 2017	30 Nisan 2018
191.000	Türk Lirası	7 Ekim 2017	27 Kasım 2018
300.000	Türk Lirası	7 Ekim 2017	7 Aralık 2019

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 30)	249.014.757	114.962.778
Ticari alacaklar	36.683.674	12.365.284
Alacak senetleri	29.793.255	54.693.140
Alacak senetleri reeskontu (-)	(782.684)	(1.523.390)
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(2.004.577)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 30)	(5.982.960)	(3.923.930)
Toplam	306.721.465	176.573.882

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 30)	62.519.667	75.658.076
Alacak senetleri	2.626.280	15.071.959
Alacak senetleri reeskontu (-)	(331.015)	(1.962.918)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 30)	(11.338.909)	(12.242.678)
Toplam	53.476.023	76.524.439

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İkinci yıl içerisinde	2.515.639	11.459.289
Üçüncü yıl içerisinde	110.641	3.084.191
Dördüncü yıl içerisinde	0	471.664
Beşinci yıl içerisinde	-	37.480
Beş yıldan sonra	-	19.335
Toplam	2.626.280	15.071.959

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %10,60 (2016: %8,88); ABD Doları cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %1,90 (2016: %0,87)'dir.

Şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların yıl içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017
1 Ocak	-
Şüpheli alacak karşılık gideri	(2.004.577)
31 Aralık	(2.004.577)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	27.328.038	75.963.158
Borç senetleri (*)	7.479.390	12.967.844
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 30)	811.246	1.118.620
Borç senetleri reeskontu (-)	(84.280)	(133.535)
Diğer ticari borçlar	55.894	50.162
Toplam	35.590.288	89.966.249

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2016: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 31'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vergi dairesinden alacaklar	35.188.420	2.285.306
Toplam	35.188.420	2.285.306
Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	24.729.417	24.548.255
Vergi dairesinden alacaklar	-	854.022
Alınan depozito ve teminatlar	801.373	988.315
Toplam	25.530.790	26.390.592

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları Ottoman Gayrimenkul'ün geçmiş yıl karlarından dağıtılacak olan temettü tutarı ile sermaye alacağından oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	11.586.003	15.318.384
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 30)	60.217	70.000
Toplam	11.646.220	15.388.384

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

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer finansal yükümlülükler

Türev finansal araçlar

Kısa vadeli	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri	151.193.117	29.450.359	-	-
Toplam	151.193.117	29.450.359	-	-

Uzun vadeli	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri	63.475.697	6.538.291	82.095.864	14.303.393
Toplam	63.475.697	6.538.291	82.095.864	14.303.393

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

Kısa vadeli	Vade tarihi	Nominal bedel	Türü	Kar/(zarar) TL
Avro	18.12.2019	14.071.295	Swap işlemleri	(7.440.389)
Avro	13.3.2018	15.470.327	Swap işlemleri	(16.544.872)
ABD Doları	5.3.2018	7.697.650	Swap işlemleri	(5.465.098)
Toplam				(29.450.359)

Uzun vadeli	Vade tarihi	Nominal bedel	Türü	Kar/(zarar) TL
Avro	9.6.2020	17.869.907	Swap işlemleri	(6.538.291)
Toplam				(6.538.291)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2016

Uzun vadeli	Vade tarihi	Nominal bedel	Türü	Kar/(zarar) TL
ABD Doları	5 Mart 2018	7.697.650	Swap işlemleri	(5.306.982)
Avro	13 Mart 2018	15.470.327	Swap işlemleri	(8.996.411)
Toplam				(14.303.393)

9. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	487.634.986	257.020.404
Tamamlanan konutlar (**)	67.565.145	231.717.179
Toplam	555.200.131	488.737.583
Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Arsalar (***)	503.432.352	626.177.648
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	51.139.317	305.669.103
Toplam	554.571.669	931.846.751

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bomonti Quenn Central Park Projesi; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ege Vadisi, Gökorman ve Metrolife Projesi yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Bursa Modern, Bosphoruscity, İstanbul Sarayları, İncek Life, Blue ve Green, Aqua City 2010, Ege Boyu, Ege Yakası, I Tower ve Aydos projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.953.000.000 TL (31 Aralık 2016: 1.844.207.757 TL)'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Ottoman Gayrimenkul (*)	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	100.456.766	118.689.588
Duran varlıklar	1.465.920	2.038.374
Kısa vadeli yükümlülükler	(104.578.339)	(122.787.874)
Uzun vadeli yükümlülükler	(153.217)	(1.476.518)
Net varlıklar	(2.808.870)	(3.536.430)
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	(699.409)	(880.571)
Promotors (**)	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	-	160.806
Duran varlıklar	-	16.239.279
Kısa vadeli yükümlülükler	-	(1.314.230)
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Net varlıklar	-	15.085.855
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	-	3.771.464

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	3.771.464	30.032.750
İştiraklerden gelir giderler (net)	-	(832.459)
İştirak alımları	-	-
İştirak çıkışları	(3.771.464)	(25.428.827)
31 Aralık	-	3.771.464

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in tarafından öz kaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin bağlı ortaklıklardaki yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Samandıra Mobilya (*)	71.995.397	-	5.413	72.000.810
Sinpaş Co. (**)	468.050	-	-	468.050
S.S. Modern Bursa (***)	24.025	-	-	24.025
Toplam	72.487.472	-	5.413	72.492.885

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN ve BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR (Devamı)

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Samandıra Mobilya (*)	-	71.995.397	-	71.995.397
Sinpaş Co. (**)	-	468.050	-	468.050
S.S. Modern Bursa (***)	-	24.025	-	24.025
Toplam	-	72.487.472	-	72.487.472

(*) Şirket, 26 Eylül 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Samandıra Mobilya'nın hisselerinin tamamını satın almıştır.

(**) Şirket, 1 Haziran 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Sinpaş Co. Arabistan Şirketi'nin kurulması kararını almıştır. Sinpaş Co. Arabistan Şirketi, 7 Ağustos 2016 tarihinde 468.050 TL sermaye ile kurulmuştur.

(***) Şirket, 20 Haziran 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile S.S. Modern Bursa Kooparetifi'nin kurulması kararını almıştır.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 121.292.707 TL (31 Aralık 2016: 119.574.303 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2017 yılı Ekim ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
I Tower	48.732.975	-	-	-	2.116.025	50.849.000
Ege Boyu	7.306.000	-	-	-	214.000	7.520.000
Aquacity	14.053.500	-	(989.902)	-	(4.213.598)	8.850.000
İncek Life	295.000	-	-	-	2.966	297.966
İncek Blue	9.537.065	380.569	-	-	702.548	10.620.182
Bursa Trilya	-	-	-	-	-	-
Bursa Modern	14.753.631	-	-	-	1.545.271	16.298.902
İstanbul Sarayları	11.830.000	-	-	-	306.498	12.136.498
Gop Bina	10.000.000	-	-	-	898.000	10.898.000
Ege Yakası	3.066.132	333.057	-	-	422.970	3.822.159
Toplam	119.574.303	713.626	(989.902)	-	1.994.680	121.292.707

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
I Tower	47.085.000	125.958	-	-	1.522.017	48.732.975
Ege Boyu	5.988.000	-	-	-	1.318.000	7.306.000
Aquacity	13.889.000	-	-	-	164.500	14.053.500
İncek Life	280.000	-	-	-	15.000	295.000
İncek Blue	-	-	-	8.220.594	1.316.471	9.537.065
Bursa Trilya	5.950.000	-	(5.950.000)	-	-	-
Bursa Modern	13.631.340	-	-	-	1.122.291	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.582.000	-	-	-	248.000	11.830.000
Gop Bina	9.300.000	-	-	-	700.000	10.000.000
Ege Yakası	-	-	-	973.451	2.092.681	3.066.132
Toplam	107.705.340	125.958	(5.950.000)	9.194.045	8.498.960	119.574.303

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Binalar (*)	16.544.653	2.531.946	(7.906.402)	11.170.197
Taşıtlar	644.975	-	-	644.975
Demirbaşlar	13.806.231	1.172.884	(4.322.805)	10.656.310
Özel maliyetler	6.940.958	7.301	(509.901)	6.438.358
Toplam	37.936.817	3.712.131	(12.739.108)	28.909.840
Birikmiş amortisman				
Binalar	(12.344.911)	(1.190.312)	6.583.082	(6.952.141)
Taşıtlar	(506.230)	(10.892)	-	(517.122)
Demirbaşlar	(5.478.141)	(951.766)	1.779.597	(4.650.310)
Özel maliyetler	(6.886.400)	(5.558)	507.749	(6.384.209)
Toplam	(25.215.682)	(2.158.528)	8.870.428	(18.503.782)
Net defter değeri	12.721.135			10.406.058

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarında bulunan net defter değeri 2.545.359 TL değerindeki satış ofislerine ait olan ve halihazırda kullanılmayan sabit kıymetlerin giderleştirilmesinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet değeri	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Binalar	16.475.021	69.632	-	16.544.653
Taşıtlar	732.390	39.446	(126.861)	644.975
Demirbaşlar	12.745.622	1.067.958	(7.349)	13.806.231
Özel maliyetler	6.890.240	50.718	-	6.940.958
Toplam	36.843.273	1.227.754	(134.210)	37.936.817
Birikmiş amortisman				
Binalar	(11.376.014)	(968.897)	-	(12.344.911)
Taşıtlar	(442.994)	(98.597)	35.361	(506.230)
Demirbaşlar	(4.408.266)	(1.073.011)	3.136	(5.478.141)
Özel maliyetler	(6.734.847)	(151.553)	-	(6.886.400)
Toplam	(22.962.121)	(2.292.058)	38.497	(25.215.682)
Net defter değeri	13.881.152			12.721.135

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 53.935.786 TL'dir (31 Aralık 2016: 117.812.284).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2017
Haklar	1.608.723	39.080	-	-	1.647.803
Toplam	1.608.723	39.080	-	-	1.647.803
Birikmiş amortisman					
Haklar	(1.512.709)	(52.364)	-	-	(1.565.073)
Toplam	(1.512.709)	(52.364)	-	-	(1.565.073)
Net defter değeri	96.014				82.730

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet değeri	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
Haklar	1.543.936	64.787	-	-	1.608.723
Toplam	1.543.936	64.787	-	-	1.608.723
Birikmiş amortisman					
Haklar	(1.423.373)	(89.336)	-	-	(1.512.709)
Toplam	(1.423.373)	(89.336)	-	-	(1.512.709)
Net defter değeri	120.563				96.014

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 201.007.805 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2016: 137.529.000 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.817.357	10.008.854
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	-	-
Toplam	7.817.357	10.008.854

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 172 olup, 78 adet dava işçi davası, 94 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'inaçmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 139'dur.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 12.126.939 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2016: 7.859.942 TL). Bu davaların 31 Aralık 2017 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin 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.

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Şirket, 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Şirket 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, 9 (dokuz) adet ticari ünite kalmıştır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Fakat Şirket, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Şirket tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17 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 m² büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır. Bu parsel için Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

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

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m² halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile 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 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 302 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Şirket adına kayıtlı olup, 26.905m² olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Şirket'e ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Şirket tarafından temlik 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 228 adet konutun ön satışı gerçekleşmiştir.

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 2017 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Personel borçlar	1.005.217	1.043.644
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	435.926	833.160
Toplam	1.441.143	1.876.804

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	983.499	859.028
Toplam	983.499	859.028

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	1.565.062	1.282.408
Hizmet maliyeti	265.694	314.257
Faiz maliyeti	135.766	140.856
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(374.889)	121.058
Ödenen kıdem tazminatları	(298.621)	(293.517)
31 Aralık	1.293.012	1.565.062

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası 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 Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı 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 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%4,25	%3,32
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96,66	%89,76

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar (*)	129.398.443	116.858.374
Gelecek aylara ait giderler	905.938	-
Toplam	130.304.381	116.858.374

(*) 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Arsa alımı için verilen avanslar	92.511.097	96.782.287
Konut projeleri için hakediş avansları	19.525.832	12.355.007
Diğer	17.361.514	7.721.080
Toplam	129.398.443	116.858.374

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait giderler	2.348.171	-
Toplam	2.348.171	-

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	72.571.092	83.977.336
Personel avansları	10.670.592	1.331.192
Toplam	83.241.684	85.308.528

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	13.650.354	30.301.878
Toplam	13.650.354	30.301.878

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ERTELENMİŞ GELİRLER

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	27.233.700	269.674.282
Toplam	27.233.700	269.674.282

(*) 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 2017 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 521.159.257 TL'dir (2016: 512.800.799 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 27.233.700 TL (2016: 269.674.282 TL)'dir.

19. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Hisse tipi	(%)	31 Aralık 2017	(%)	31 Aralık 2016
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	A,B,C	38,57	231.402.179	38,57	231.402.179
Avni Çelik	A,B,C	13,18	79.050.524	14,79	88.762.777
Ömer Faruk Çelik	B,C	6,42	38.490.487	6,79	40.720.059
Servet GYO	C	1,39	8.354.926	3,64	21.854.926
Ahmet Çelik	C	1,66	9.934.695	1,66	9.934.695
Diğer	C	38,79	232.767.189	34,55	207.325.364
Nominal sermaye		100,00	600.000.000	100,00	600.000.000

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'in aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

b) Sermaye rezervleri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
Toplam	212.888.864	212.888.864

Şirket, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, 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 arttırımı 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 arttırımı 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. TMS 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 muhasebeleştirmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	35.261.185	35.261.185
Toplam	35.261.185	35.261.185

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

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal Varlık Değer Artış Fonu	-	(7.397.851)
Toplam	-	(7.397.851)

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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in %63,93 hissesine sahip olduğu ve finansal varlık olarak muhasebeleştiği SAF GYO'nun hisselerinin satışı 17 Ocak 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

g) Geçmiş yıl kar/zararları

Grup'un, 31 Aralık 2017 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net zararı sırasıyla 333.550.337 TL ve 42.745.764 TL'dir. Grup'un 31 Aralık 2017 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

h) Kar dağıtımı

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net 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.

2016 yılı temettü dağıtımı gerçekleştirilmemiştir.

i) Kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem zararı 42.745.764 TL (31 Aralık 2016: 10.265.018 TL) olup Seri: XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında zarar 86.738.737 TL'dir (31 Aralık 2016: 81.529.324 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 388.485.681 TL'dir (31 Aralık 2016: 441.531.587 TL).

20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
a) Hasılat		
Konut ve arsa satışları	778.130.339	309.042.983
Kira gelirleri	4.595.932	4.008.075
Satış İadeleri (-)	(4.063.211)	(5.860.573)
Satış İskontoları (-)	(2.268.658)	(3.667.990)
Toplam	776.394.402	303.522.495
		Yeniden düzenlenmiş
	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(584.843.631)	(245.720.000)
Arsa maliyeti	(83.466.746)	(11.492.141)
Toplam	(668.310.377)	(257.212.141)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Pazarlama giderleri (-)	(40.509.144)	(41.590.570)
Genel yönetim giderleri (-)	(41.411.112)	(40.809.595)
Toplam	(81.920.256)	(82.400.165)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
a) Pazarlama giderleri detayı		
Reklam giderleri	(18.930.051)	(17.526.619)
Personel giderleri	(8.594.837)	(9.993.361)
Danışmanlık giderleri	(3.239.097)	(3.166.577)
Amortisman giderleri	(1.858.977)	(1.713.956)
Satış ofisi giderleri	(1.557.094)	(2.274.345)
Komisyon giderleri	(1.387.859)	(1.327.532)
Kira giderleri	(1.184.526)	(993.188)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.035.583)	(1.694.513)
Ulaşım giderleri	(760.700)	(816.531)
Haberleşme giderleri	(512.938)	(632.001)
Vergi resim ve harç giderleri	(399.884)	(440.321)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(324.838)	(381.674)
Bakım onarım giderleri	(74.200)	(1.784)
Noter giderleri	(3.573)	(6.593)
Diğer giderler	(644.987)	(621.575)
Toplam	(40.509.144)	(41.590.570)

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
b) Genel yönetim giderleri detayı		
Vergi resim ve harç giderleri	(21.862.289)	(16.906.460)
Personel giderleri	(6.383.210)	(6.958.110)
Bağış ve yardımlar	(4.885.683)	(8.720.055)
Site yönetim giderleri	(2.771.529)	(3.202.667)
Danışmanlık giderleri	(2.072.085)	(1.733.350)
Kira giderleri	(1.329.612)	(1.101.781)
Ulaşım giderleri	(527.436)	(445.154)
Yemek giderleri	(193.572)	(168.381)
Ek idari harcamalar	(113.675)	(481.527)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(75.967)	(27.929)
Ofis giderleri	(34.821)	(38.245)
Amortisman giderleri	(33.289)	(176.816)
Diğer giderler	(1.127.944)	(849.120)
Toplam	(41.411.112)	(40.809.595)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
<u>Niteliklerine göre giderler</u>		
Müteahhit maliyeti	(585.039.732)	(245.720.000)
Arsa maliyeti	(83.466.746)	(11.492.141)
Vergi resim ve harç giderleri	(22.262.173)	(17.346.781)
Reklam giderleri	(18.930.051)	(17.526.619)
Personel giderleri	(14.978.047)	(16.951.471)
Danışmanlık giderleri	(5.311.182)	(4.899.927)
Bağış ve Yardımlar	(4.885.683)	(8.720.055)
Site yönetim giderleri	(2.771.529)	(3.202.667)
Kira giderleri	(2.514.138)	(2.094.969)
Amortisman giderleri	(1.696.165)	(1.890.772)
Satış ofisi giderleri	(1.557.094)	(2.274.345)
Komisyon giderleri	(1.387.859)	(1.327.532)
Ulaşım giderleri	(1.288.136)	(1.261.685)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.035.583)	(1.694.513)
Haberleşme giderleri	(512.938)	(632.001)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(400.805)	(409.603)
Yemek giderleri	(193.572)	(168.381)
Ek idari harcamalar	(113.675)	(481.527)
Bakım onarım giderleri	(74.200)	(1.784)
Ofis giderleri	(34.821)	(38.245)
Noter giderleri	(3.573)	(6.593)
Diğer giderler	(1.772.931)	(1.470.695)
Toplam	(750.230.633)	(339.612.306)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Vade farkı gelirleri	52.072.803	22.808.221
İnşaat sahası gelirleri	4.599.828	7.610.077
Kur farkı ve tüfe gelirleri	2.572.798	959.262
Tahsil takip gelirleri	1.168.543	1.205.815
Reeskont geliri	1.168.092	8.251.224
Kambiyo karları	1.150.192	114.840
Diğer gelirler	12.627.994	-
Toplam	75.360.250	40.949.439

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Kur farkı gideri	(143.358.959)	(75.673.189)
Türev finansal araçlardan giderler	(21.685.257)	(1.145.127)
Finansman gideri	(17.244.217)	(11.819.397)
Toplam	(182.288.433)	(88.637.713)

28. 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

29. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(86.738.737)	(81.529.324)
Pay başına zarar (TL)	(0,145)	(0,136)

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi 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 31 Aralık 2017 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017							
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar
	kısa vadeli		kısa vadeli			uzun vadeli		uzun vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal borçlar	Ticari	Ticari olmayan	Finansal borçlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	241.358.083	-	-	-	18.910.664	51.180.758	-	2.586.147
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	-	-	104.256	-	-	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	-	-	55.609	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	459.372	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	477.656	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.149.457	-	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.182	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	177.504	-	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	24.729.417	-
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	-	-	-	-	-	-	-	-
Avni Çelik	-	-	14.505	-	-	-	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	60.217	-	-	-	-
S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	36.419	-	-	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	243.031.797	-	811.246	60.217	18.910.664	51.180.758	24.729.417	2.586.147

(*) Şirket, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2016								
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar	
	kısa vadeli		kısa vadeli			uzun vadeli		uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal kiralama	Ticari	Ticari olmayan	Finansal kiralama	
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	104.635.173	-	95.294	-	8.877.381	63.415.398	-	1.281.170	
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	1.000.000	-	104.256	-	-	-	-	-	
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	79.613	-	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	3.509.498	-	-	-	-	-	-	-	
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	1.110.343	-	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	489.741	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	829.174	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	89.896	-	-	-	-	-	
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	24.548.255	-	
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	203.205	-	-	-	-	-	-	-	
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	70.000	-	-	-	-	
S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	11.275	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	111.038.848	-	1.118.620	70.000	8.877.381	63.415.398	24.548.255	1.281.170	

(*) Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2017								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Satış gelirleri	Satış fiyat iskontosu	Hakediş ve ahımlar	Satış ve pazarlama	Genel yönetim giderleri	Faiz giderleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	670.306.807	973.447	55.084	56.985	433.158	3.958.801	6.796.331	3.100
Dekors Mekan Tas. Dek.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	18.508	-
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	68.258	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	2.108.806	40.200	-	35.589	-	-	11.570	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	-	4.000.492	625	417	-	5.292	-
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.513.627	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	-	223	-	-	30.864	-
Servet GYO. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	49.003	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	303.010	-	226.095	872.958	16.322	-	141.144	70.502
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	362.705	173.419	402.904	-	7.469	-
Sinpaş Yapı End.ve Tic. A.Ş.	-	-	3.682.911	1.260.082	1.608.007	-	3.085.317	863.234
Üçöğün Catering Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Tic A.Ş.	-	-	-	12.424	-	-	-	-
Toplam	722.232.250	1.013.647	8.327.287	2.480.563	2.460.808	3.958.801	10.145.498	936.836

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2016							
	Satış gelirleri	Satış fiyat iskontosu	Hakediş ve alımlar	Satış ve pazarlama	Genel yönetim giderleri	Faiz giderleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.575.708	-	99.599	531.678	227.492.059	11.541.211	56.878	891.540
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	494.000	611.255	-	-	69.788	-	-	11.017
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	10.406	-	-	-	-	-	-	10.406
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.259.930	382.027	1.533.980	-	-	-	-	170
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	323.337	-	-	-	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	38.564	-	-	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	12.376	-	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	1.189.974	-	229	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	-	-	-	-	-	-	-	4.733
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve	12.382	66.581	8.031	-	1.278.533	-	-	11.017
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	2.214
Sinpaş Holding A.Ş.	324.700	165.220	291.742	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	457.542	541.578	-	-	-	-	-
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	315	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	10.190.752	1.733.565	2.475.159	531.678	228.840.380	11.541.211	56.878	931.097

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

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

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik"i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.098.418	1.208.675
Toplam	1.098.418	1.208.675

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamıkısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

31. 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 Not 16 açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 18 açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam borçlar	1.101.252.232	1.245.864.316
Eksi: Nakit ve nakit banzerleri	26.908.674	20.521.910
Net Borç	1.074.343.558	1.225.342.406
Toplam özkaynak	891.642.937	970.608.934
Toplam sermaye	600.000.000	600.000.000
Borç/özkaynak oranı	120,49%	126,24%

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.

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar ilişkili taraf	İlişkili olmayan diğer taraf	Diğer alacaklar ilişkili taraf	İlişkili olmayan diğer taraf	Bankalardaki mevduat ve katılım hesapları
31 Aralık 2017					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	294.212.555	65.984.933	24.729.417	35.989.793	25.472.711
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	65.984.933	-	35.989.793	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	294.212.555	65.984.933	24.729.417	35.989.793	25.472.711
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	1.000.000	1.004.577	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(1.000.000)	(1.004.577)	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2016	İlişkili tarafardan ticari alacaklar	İlişkili olmayan tarafardan ticari alacaklar	İlişkili tarafardan diğer alacaklar	İlişkili olmayan tarafardan diğer alacaklar	Bankalardaki mevduat ve katılım hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	174.454.246	78.644.075	24.548.255	4.127.643	19.271.533
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	78.644.075	-	4.127.643	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	158.311.755	66.727.549	24.548.255	4.127.643	19.271.533
B.Koşulları yeniden görülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	16.142.491	11.916.526	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-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.

Vadesi geçen alacaklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.990.518	10.409.164
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	9.508.452	6.600.369
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	5.428.541	7.385.540
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	1.727.147	3.663.944
Toplam vadesi geçen alacaklar	23.654.658	28.059.017
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	23.654.658	28.059.017

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Nominal değeri	Makul değeri	Nominal değeri	Makul değeri
Teminatlar	23.654.658	23.654.658	28.059.017	28.059.017
Toplam	23.654.658	23.654.658	28.059.017	28.059.017

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.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
		uyarınca nakit akışı			
Finansal borçlanmalar	984.188.910	1.074.572.200	151.439.959	322.376.218	600.756.023
Ticari borçlar	35.590.288	35.590.288	33.236.417	2.353.871	-
Diğer borçlar	11.646.220	11.646.220	7.986.215	3.660.005	-
Toplam yükümlülükler	1.031.425.418	1.121.808.708	192.662.591	328.390.094	600.756.023

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
		uyarınca nakit akışı			
Finansal borçlanmalar	848.675.123	1.017.660.891	50.140.687	242.209.169	725.311.035
Ticari borçlar	89.966.249	89.966.249	80.999.274	8.998.185	-
Diğer borçlar	15.388.384	15.388.384	10.552.346	4.836.038	-
Toplam yükümlülükler	954.029.756	1.123.015.524	141.692.307	256.043.392	725.311.035

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	380.637.633	360.197.488
Ticari borçlar	35.674.568	35.590.288
Finansal borçlar	984.188.910	986.146.679
Toplam	1.400.501.111	1.381.934.455

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	272.751.237	253.098.321
Ticari borçlar	90.099.784	89.966.249
Finansal borçlar	848.675.123	849.984.497
Toplam	1.211.526.144	1.193.049.067

Likidite riski tablosu:

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kredilerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 Ocak	848.675.123	628.293.723
Girişler	259.378.019	495.702.701
Çıkışlar	(166.052.816)	(382.262.058)
Kur farkları	42.188.584	106.940.757
31 Aralık	984.188.910	848.675.123

b.3) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı sabit faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 8.750.125 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2016: 8.385.166 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.4) 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.4.1) 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 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	1.732.720	13.412.475
Yükümlülükler	(875.671.397)	(769.325.165)
Net bilanço pozisyonu	(873.938.677)	(755.912.690)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 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	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	130.444	103.983	961.555
Ticari alacak	204.450	-	771.165
Toplam varlıklar	334.894	103.983	1.732.720
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(34.622.006)	(45.068.575)	(334.097.895)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(32.720.411)	(92.604.448)	(541.573.502)
Toplam yükümlülükler	(67.342.417)	(137.673.023)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(67.007.523)	(137.569.040)	(873.938.677)
Amerikan Doları karşısında			(252.745.676)
Avro karşısında			(621.193.001)
Net yabancı para pozisyonu			(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 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	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	152.920	2.535.698	9.945.342
Ticari alacak	985.205	-	3.467.133
Diğer	-	-	-
Toplam varlıklar	1.138.125	2.535.698	13.412.475
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(41.151.305)	(26.752.260)	(244.067.882)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(27.970.356)	(115.050.003)	(525.257.283)
Toplam yükümlülükler	(69.121.661)	(141.802.263)	(769.325.165)
Net bilanço pozisyonu	(67.983.536)	(139.266.565)	(755.912.690)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(67.983.536)	(139.266.565)	(755.912.690)
ABD Doları karşısında			(239.247.660)
Avro karşısında			(516.665.030)
Net yabancı para pozisyonu			(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016	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	(23.924.766)	23.924.766	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(23.924.766)	23.924.766	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(51.666.503)	51.666.503	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(51.666.503)	51.666.503	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(75.591.269)	75.591.269	-	-

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 artış ifade eder.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 12.129.271 TL fazla, 12.129.271 TL az (31 Aralık 2016: 11.957.430 TL fazla, 11.957.430 TL az) olacaktı. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2017	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	11.930	% 10	5.084.900	(5.084.900)
Ege Boyu	2.978	% 10	752.000	(752.000)
Aquacity	4.304	% 10	885.000	(885.000)
İncek Life	5.300	% 10	29.797	(29.797)
İncek Blue	3.873	% 10	1.062.018	(1.062.018)
Bursa Modern	1.730	% 10	1.629.890	(1.629.890)
İstanbul Sarayları	2.502	% 10	1.213.650	(1.213.650)
Gop Bina	5.050	% 10	1.089.800	(1.089.800)
Ege Yakası	5.598	% 10	382.216	(382.216)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	11.434	% 10	4.873.298	(4.873.298)
Ege Boyu	2.893	% 10	730.600	(730.600)
Aquacity	4.973	% 10	1.405.350	(1.405.350)
İncek Life	5.247	% 10	29.500	(29.500)
İncek Blue	3.478	% 10	953.707	(953.707)
Bursa Modern	1.566	% 10	1.475.363	(1.475.363)
İstanbul Sarayları	2.439	% 10	1.183.000	(1.183.000)
Gop Bina	4.634	% 10	1.000.000	(1.000.000)
Ege Yakası	4.491	% 10	306.613	(306.613)

32. 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	121.292.707	-	121.292.707
Toplam	-	121.292.707	-	121.292.707

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Finansal yatırımlar	52.225.271	-	-	52.225.271
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	119.574.303	-	119.574.303
Toplam	52.225.271	119.574.303	-	171.799.574

33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in, 29 Aralık 2017 tarihinde yapmış olduğu Olağanüstü Genel Kurul ile Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş. birleşme kararı, 28 Şubat 2018 tarihi itibarıyla ticaret sicilinde tescil edilmiştir.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	26.908.674	72.747.181
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.231.064.507	1.540.158.637
	Gayrimenkule dayalı haklar		-	-
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.492.885	76.258.936
	Diğer varlıklar		662.429.103	527.308.496
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.992.895.169	2.216.473.250
E	Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	984.188.910	848.675.123
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	35.988.650	14.303.393
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	70.000
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	891.642.937	970.608.934
	Diğer kaynaklar		81.014.455	382.815.800
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.992.895.169	2.216.473.250

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım		-	-
A2	Vadeli /vadesiz/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	26.908.674	20.521.910
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	projeler, gayrimenkule dayalı haklar			
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	250.034.724	217.322.168
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	gayrinakdi krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	7.817.357	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
	olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri		-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	20.405.702	11.139.395

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	%0,00	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%61,77	%69,49
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	%4,99	%6,72
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	%0,00	%0,00
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	%12,55	%9,80
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	%0,00	%0,00
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	%115,30	%89,95
8	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	%1,35	%0,93
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	%1,02	%0,50

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca bireysel 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 bireysel finansal veriler kullanılarak hazırlanmıştır.