

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



İstanbul, 18 Ağustos 2017

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-64
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-24
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	26-28
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
NOT 9 STOKLAR.....	31
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR	32-33
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR VE KARŞILIKLAR.....	36
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-39
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	40-41
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	41
NOT 17 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	41-42
NOT 18 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	42
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	42-45
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 21 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	46
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	47
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	47
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	48
NOT 25 FİNANSAL GELİRLER.....	48
NOT 26 FİNANSAL GİDERLER.....	48
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	49
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	49
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50-54
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	54-61
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR	62
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	63-64

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.158.537.796	882.808.565
Nakit ve nakit benzerleri	3	131.085.473	20.521.910
Ticari alacaklar	6	189.676.745	176.573.882
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,29	102.405.255	111.038.848
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	87.271.490	65.535.034
Diğer alacaklar	7	3.543.501	2.285.306
Stoklar	9	627.335.209	481.012.217
Peşin ödenmiş giderler	16	124.626.974	116.858.374
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		561.531	248.348
Diğer dönen varlıklar	17	81.708.363	85.308.528
DURAN VARLIKLAR		1.124.528.332	1.325.939.319
Ticari alacaklar	6	62.726.210	76.524.439
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,29	56.075.612	63.415.398
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.650.598	13.109.041
Diğer alacaklar	7	31.585.697	26.390.592
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7,29	25.103.354	24.548.255
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	6.482.343	1.842.337
Stoklar	9	789.747.789	931.846.751
Türev araçlar		-	-
Finansal yatırımlar	4	-	52.225.271
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar	10	3.466.406	3.771.464
İştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	10	72.436.468	72.487.472
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	119.574.303	119.574.303
Maddi duran varlıklar	12	10.929.713	12.721.135
Maddi olmayan duran varlıklar	13	107.363	96.014
Diğer duran varlıklar	17	33.954.383	30.301.878
TOPLAM VARLIKLAR		2.283.066.128	2.208.747.884

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
		491.872.070	332.022.774
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	429.329.022	252.945.263
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5,29	7.340.412	8.877.381
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	421.988.610	244.067.882
Ticari borçlar	6	29.741.964	57.397.304
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,29	527.359	1.118.620
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	29.214.605	56.278.684
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.576.542	1.876.804
Diğer borçlar	7	11.203.073	15.388.384
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7,29	60.217	70.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	11.142.856	15.318.384
Ertelenmiş gelirler	18	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	1.012.758	859.028
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.012.758	859.028
Türev araçlar	8	15.908.339	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	15.908.339	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.100.372	3.555.991
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.100.372	3.555.991
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
		841.948.063	881.272.597
Uzun vadeli borçlanmalar	5	458.519.635	595.729.860
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5,29	5.495.765	1.281.170
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	453.023.870	594.448.690
Ertelenmiş gelirler	18	375.810.458	269.674.282
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
Türev araçlar	8	5.948.930	14.303.393
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	5.948.930	14.303.393
ÖZKAYNAKLAR			
		949.245.995	995.452.513
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
		949.245.995	995.452.513
Ödenmiş sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	212.888.864	212.888.864
Geri alınmış paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(815.858)	(754.504)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(815.858)	(754.504)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(815.858)	(754.504)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	19	-	(7.397.851)
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)	19	-	(7.397.851)
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kayıplar	19	-	(7.397.851)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	35.261.185	35.261.185
Geçmiş yıllar karları	19	98.699.052	155.384.797
Net dönem zararı	19	(53.543.015)	(56.685.745)
TOPLAM KAYNAKLAR			
		2.283.066.128	2.208.747.884

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2016
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	20	218.783.745	127.714.677	49.551.681	27.736.602
Satışların maliyeti (-)	20	(191.805.740)	(110.633.728)	(38.469.125)	(21.537.021)
BRÜT KAR		26.978.005	17.080.949	11.082.556	6.199.581
Pazarlama giderleri (-)	21	(19.146.231)	(9.421.235)	(22.589.420)	(12.693.516)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(15.286.148)	(8.621.296)	(22.520.567)	(14.357.047)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	11	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	25.085.847	13.542.304	11.193.197	(147.521)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(10.022.576)	(4.918.127)	(393.536)	3.089.166
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		7.608.897	7.662.595	(23.227.770)	(17.909.337)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	1.385.767	1.385.767
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(10.109.495)	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar		250.041	(190.418)	281.801	656.078
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET ZARARI		(2.250.557)	7.472.177	(21.560.202)	(15.867.492)
Finansal gelirler	25	5.165.063	3.048.465	14.978.258	7.277.408
Finansal giderler (-)	26	(56.457.521)	(16.978.018)	(10.550.660)	(8.421.692)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(53.543.015)	(6.457.376)	(17.132.604)	(17.011.776)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(53.543.015)	(6.457.376)	(17.132.604)	(17.011.776)
DÖNEM ZARARI		(53.543.015)	(6.457.376)	(17.132.604)	(17.011.776)
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)	28	(0,0892)	(0,0108)	(0,0286)	(0,0284)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(61.354)	(66.050)	(30.727)	27.155
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	15	(61.354)	(66.050)	(30.727)	27.155
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		7.397.851	-	4.915.319	4.915.319
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirilme kazançları		7.397.851	-	4.915.319	4.915.319
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.336.497	(66.050)	4.884.592	4.942.474
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(46.206.518)	(6.523.426)	(12.248.012)	(12.069.302)

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Özkaynağa dayalı finansal araçlara yatırımlardan kaynaklanan kayıplar/kazançlar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karı	Net dönem zararı	Özkaynak toplamı
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	-	-	-	-	4.915.319	(30.727)	-	-	-	-	(17.132.604)	(12.248.012)
30 Haziran 2016 itibarıyla bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923			(6.169.021)	(664.173)	35.261.185	259.825.869	(121.573.676)	1.036.324.815
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923			(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(56.685.745)	995.452.513
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.685.745)	56.685.745	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	7.397.851	(61.354)	-	-	-	-	(53.543.015)	(46.206.518)
30 Haziran 2017 itibarıyla bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923			-	(815.858)	35.261.185	98.699.052	(53.543.015)	949.245.995

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		15.746.423	(65.819.051)
Dönem zararı		(53.543.015)	(17.132.604)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		16.015.375	(3.718.794)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		533.625	594.979
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25, 26	2.146.840	(7.894.696)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1.045.851	1.204.474
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.407.202	476.439
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		402.625	476.439
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		2.004.577	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(1.385.767)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		7.397.851	4.915.319
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(1.598.816)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		2.484.006	(30.726)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		53.480.334	(46.475.092)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.309.211)	67.458.717
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(27.655.340)	5.142.543
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(4.224.030)	(150.641.973)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(7.768.600)	(6.508.454)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		106.136.176	85.064.996
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(11.698.661)	(46.990.921)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		15.952.694	(67.326.490)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(206.271)	(91.377)
Alınan kar payları		-	1.598.816
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		50.770.195	21.793.594
Alınan temettüleri		-	1.385.767
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(1.811.138)	(634.458)
Diğer uzun vadeli varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		52.581.333	21.042.285
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		43.830.145	1.768.187
Alınan faiz		3.817.799	15.853.201
Ödenen faizler		(6.181.439)	(7.083.562)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		163.826.372	233.760.453
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(125.186.463)	(229.217.344)
Türev araçlardan nakit giriş/(çıkışları)		7.553.876	(11.544.561)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		110.346.763	(42.257.270)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		110.346.763	(42.257.270)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	19.942.194	118.171.764
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	130.288.957	75.914.494

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 184 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 18 Ağustos 2017 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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, 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. İşletmeler, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

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

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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.

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 2016 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a. 30 Haziran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

b. 30 Haziran 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.

- 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 kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı 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 kiralayanlar 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 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.
- 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir 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 ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

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

Kiralama veya idari amaçlı ya da 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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 (Dipnot 11).

Borçlanma maliyetleri

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

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Krediler ve alacaklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları 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. Grup, 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

Grup, 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. Grup 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Hisse başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket'in 30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

30 Haziran 2017	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m² Değeri TL (Tam)
I Tower	22.12.2016	Emsal karşılaştırma	11.434
Ege Boyu	14.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.893
Aquacity	29.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.973
İncek Life	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	5.247
Bursa Modern	27.12.2016	Emsal karşılaştırma	1.566
İstanbul Sarayları	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.439
Gop	13.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.634
Ege Yakası	6.1.2017	Emsal karşılaştırma	4.491
İncek Blue	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	3.478

31 Aralık 2016	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m² Değeri TL (Tam)
I Tower	22.12.2016	Emsal karşılaştırma	11.434
Ege Boyu	14.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.893
Aquacity	29.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.973
İncek Life	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	5.247
Bursa Modern	27.12.2016	Emsal karşılaştırma	1.566
İstanbul Sarayları	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.439
Gop	13.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.634
Ege Yakası	6.1.2017	Emsal karşılaştırma	4.491
İncek Blue	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	3.478

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin piyasa emsal m² fiyatları %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar/zarar 13.182.770 TL yüksek/düşük olacaktı.

- i. Şirket'in 30 Haziran 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: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2016 tarihli ve SNP - 1611004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.732.975 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).

- ii. Şirket'in 30 Haziran 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: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 14 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-206 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.306.000 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- iii. Şirket'in 30 Haziran 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 dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve SNP – 1608001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.053.500 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 30 Haziran 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 dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 295.000 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 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2016 tarihli ve SNP-1611002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.753.631 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 30 Haziran 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 dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-208 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.830.000 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- vii. Şirket'in 30 Haziran 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: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 13 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-217 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.000.000 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 30 Haziran 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: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016-400-209 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.066.132TL 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 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.537.065 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).

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17). Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 115.604.094 TL (31 Aralık 2016: 114.279.214 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 33.954.383 TL (31 Aralık 2016: 30.301.878 TL)'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyum

30 Haziran 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.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kasa	187.633	187.633
Banka	130.270.085	19.271.533
- Vadesiz mevduat (*)	29.076.456	17.077.870
- Katılım hesapları	101.193.629	2.193.663
Diğer hazır değerler	627.755	1.062.744
Toplam	131.085.473	20.521.910

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 175.119 ABD Doları (2016: 152.920 ABD Doları) ve 411.334 Avro (2016: 2.535.698 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	131.085.473	20.521.910
Eksi: Katılım payları tahakkuku	(796.516)	(579.716)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	130.288.957	19.942.194

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30’da açıklanmıştır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı oranı %8,05 (31 Aralık 2016: %7,90)’tir.

Şirket’in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Şirket'in uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımları 30 Haziran 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 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	-	52.225.271
Toplam	-	52.225.271
	2017	2016
1 Ocak	52.225.271	48.538.782
Dönem artış/(azalışı)	(52.225.271)	4.915.319
30 Haziran	-	53.454.101

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

Borsada işlem gören:

SAF GYO A.Ş.

30 Haziran 2017	6,93	6,93	65.457.670	-	(65.457.670)
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 itibarı ile 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	7.340.412	8.877.381
Banka kredileri	421.988.610	244.067.882
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	5.495.765	1.281.170
Banka kredileri	453.023.870	594.448.690
Toplam	887.848.657	848.675.123

(*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 12.836.177 TL (2016:10.158.551)'lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	429.329.022	252.945.263
1 - 2 yıl	141.263.339	298.158.243
2 - 3 yıl	263.173.306	226.433.830
3 - 4 yıl	45.001.397	48.803.404
4 - 5 yıl	9.081.593	22.334.383
Toplam	887.848.657	848.675.123

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	421.988.610	244.067.882
1 - 2 yıl	135.994.313	297.491.536
2 - 3 yıl	262.946.567	225.819.367
3 - 4 yıl	45.001.397	48.803.404
4 - 5 yıl	9.081.593	22.334.383
Toplam	875.012.480	838.516.572

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	7.340.412	8.877.381
1 - 2 yıl	5.269.026	666.707
2 - 3 yıl	226.739	614.463
Toplam	12.836.177	10.158.551

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2017	
		Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52	73.153.214	-
Avro	4,51	215.125.140	383.473.116
ABD Doları	5,26	133.710.256	69.550.754
Toplam finansal borçlanmalar		421.988.610	453.023.870

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016	
		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

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket' in kalan kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kullanım tutarı	Döviz cinsi	Kullanım tarihi	Vade sonu
30.000.000	ABD Doları	13.12.2012	13.12.2017
10.000.000	ABD Doları	30.1.2013	30.1.2018
5.000.000	ABD Doları	1.2.2013	1.2.2018
10.945.945	Avro	10.6.2014	10.5.2019
17.818.500	Türk Lirası	4.3.2015	5.3.2018
38.640.000	Türk Lirası	13.3.2015	13.3.2018
17.000.000	Avro	6.5.2015	11.5.2018
20.000.000	Avro	16.6.2015	19.6.2020
14.500.000	Avro	15.3.2016	19.3.2021
20.000.000	ABD Doları	31.5.2016	31.5.2018
15.000.000	Avro	13.6.2016	14.6.2021
13.300.000	Avro	23.6.2016	24.6.2019
17.000.000	Avro	5.9.2016	5.9.2019
8.300.000	Avro	9.9.2016	9.9.2019
6.049.607	Avro	22.9.2016	1.9.2020
12.000.000	Avro	23.9.2016	21.9.2021
4.485.528	Avro	23.9.2016	23.9.2021
7.000.000	ABD Doları	30.11.2016	27.1.2019
9.450.000	Avro	12.12.2016	12.12.2017
14.071.295	Avro	19.1.2017	18.12.2019
17.869.907	Avro	9.6.2017	9.6.2020

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal kiralamalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kullanım tutarı	Döviz cinsi	Kullanım tarihi	Vade sonu
9.679.000	Türk Lirası	27.10.2016	27.11.2019
1.000.000	Türk Lirası	14.10.2016	14.10.2017
1.733.400	ABD Doları	1.4.2017	30.4.2019
1.798.785	ABD Doları	1.4.2017	30.4.2019

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	52.025.451	12.365.284
Alacak senetleri	39.805.861	54.693.140
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	106.486.292	114.962.778
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(2.004.577)	-
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.123.953)	(1.523.390)
İlişkili taraflardan alacak senetleri reeskontu (-)	(4.081.037)	(3.923.930)
Toplam	191.108.037	176.573.882

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alacak senetleri	7.724.716	15.071.959
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	68.543.506	75.658.076
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.074.118)	(1.962.918)
İlişkili taraflardan alacak senetleri reeskontu (-)	(12.467.894)	(12.242.678)
Toplam	62.726.210	76.524.439

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İkinci yıl içerisinde	4.880.786	11.459.289
Üçüncü yıl içerisinde	2.705.790	3.084.191
Dördüncü yıl içerisinde	138.140	471.664
Beşinci yıl içerisinde	-	37.480
Beş yıldan sonra	-	19.335
Toplam	7.724.716	15.071.959

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %10,34 (2016: %8,88); ABD Doları cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %1,54 (2016: %0,87)'dir.

Şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların yıl içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017
1 Ocak	-
Şüpheli alacak karşılık gideri	(2.004.577)
30 Haziran	(2.004.577)

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in şüpheli alacaklarının yaşlandırma detayına aşağıda yer verilmiştir:

	30 Haziran 2017
1-2 yıl	416.776
2 yıl ve üzeri	1.587.801
Toplam	2.004.577

b) Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	21.850.912	43.394.257
Borç senetleri (*)	7.345.579	12.967.844
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 29)	527.359	1.118.620
Borç senetleri reeskontu (-)	(34.672)	(133.535)
Diğer ticari borçlar	52.786	65.723
Toplam	29.741.964	57.412.909

(*) 30 Haziran 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 30'da verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Vergi dairesinden alacaklar	3.543.501	2.285.306
Toplam	3.543.501	2.285.306
Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	25.103.354	24.548.255
Vergi dairesinden alacaklar	5.566.911	854.022
Alınan depozito ve teminatlar	915.432	988.315
Toplam	31.585.697	26.390.592

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları Ottoman Gayrimenkul'ün geçmiş yıl karlarından dağıtılacak olan temettü tutarı ile sermaye alacağından oluşmaktadır.

b) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	11.142.856	15.318.384
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 29)	60.217	70.000
Toplam	11.203.073	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	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri	88.924.147	15.908.339	-	-
Toplam	88.924.147	15.908.339	-	-
Uzun vadeli	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri	125.219.074	5.948.930	82.095.864	14.303.393
Toplam	125.219.074	5.948.930	82.095.864	14.303.393

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2017

Kısa vadeli	Vade tarihi	Nomina bedel	Türü	Kar/(zarar) TL
ABD Doları	5 Mart 2018	7.697.650	Swap işlemleri	(4.500.064)
Avro	13 Mart 2018	15.470.327	Swap işlemleri	(11.408.275)
Toplam				(15.908.339)

Uzun vadeli	Vade tarihi	Nomina bedel	Türü	Kar/(zarar) TL
Avro	18 Aralık 2019	15.625.162	Swap işlemleri	(3.893.338)
Avro	9 Haziran 2020	17.869.907	Swap işlemleri	(2.055.592)
Toplam				(5.948.930)

31 Aralık 2016

Uzun vadeli	Vade tarihi	Nomina 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	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	235.312.391	257.020.404
Tamamlanan konutlar (**)	392.022.818	223.991.813
Toplam	627.335.209	481.012.217
Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Arsalar (***)	629.973.000	626.177.648
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	159.774.789	305.669.103
Toplam	789.747.789	931.846.751

(*) Grup'un, 30 Haziran 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.

(**) Grup'un, 30 Haziran 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 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN ve BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Ottoman	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	105.821.170	118.689.588
Duran varlıklar	1.363.090	2.038.374
Kısa vadeli yükümlülükler	(109.280.057)	(122.787.874)
Uzun vadeli yükümlülükler	(133.518)	(1.476.518)
Net varlıklar	(2.229.315)	(3.536.430)
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	(555.099)	(880.571)
Promotors	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	227.415	160.806
Duran varlıklar	15.191.821	16.239.279
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.553.614)	(1.314.230)
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Net varlıklar	13.865.622	15.085.855
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	3.466.406	3.771.464

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla şirketin özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	3.771.464	30.032.750
İştiraklerden gelir giderler (net)	(305.058)	(177.627)
İştirak alımları	-	-
İştirak çıkışları	-	(25.779.977)
30 Haziran	3.466.406	4.075.146

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
Samandıra Mobilya (*)	71.995.397	-	(51.004)	71.944.393
Sinpaş Co. (**)	468.050	-	-	468.050
S.S. Modern Bursa (***)	24.025	-	-	24.025
Toplam	72.487.472	-	(51.004)	72.436.468

	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, 01 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 119.574.303 TL (31 Aralık 2016: 119.574.303 TL)'dir.

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2016 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi 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.

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2016
I Tower	47.085.000	-	-	-	-	47.085.000
Ege Boyu	5.988.000	-	-	-	-	5.988.000
Aquacity	13.889.000	-	-	-	-	13.889.000
İncek Life	280.000	-	-	-	-	280.000
Bursa Trilya	5.950.000	-	-	-	-	5.950.000
Bursa Modern	13.631.340	-	-	-	-	13.631.340
İstanbul Sarayları	11.582.000	-	-	-	-	11.582.000
Gop	9.300.000	-	-	-	-	9.300.000
Toplam	107.705.340	-	-	-	-	107.705.340

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar (*)	30 Haziran 2017
Binalar	16.544.653	1.059.648	(6.639.079)	10.965.222
Taşıtlar	644.975	-	-	644.975
Demirbaşlar	13.806.231	711.393	(4.322.805)	10.194.819
Özel maliyetler	6.940.958	-	(509.901)	6.431.057
Toplam	37.936.817	1.771.041	(11.471.785)	28.236.073
Birikmiş amortisman				
Binalar	(12.344.911)	(589.184)	6.639.079	(6.295.016)
Taşıtlar	(506.230)	(1.454)	-	(507.684)
Demirbaşlar	(5.478.141)	(423.110)	1.779.597	(4.121.654)
Özel maliyetler	(6.886.400)	(3.355)	507.749	(6.382.006)
Toplam	(25.215.682)	(1.017.103)	8.926.425	(17.306.360)
Net defter değeri	12.721.135			10.929.713
Maliyet değeri	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2016
Binalar	16.475.021	31.978	-	16.506.999
Taşıtlar	732.390	-	(6.860)	725.530
Demirbaşlar	12.745.622	537.786	(7.348)	13.276.060
Özel maliyetler	6.890.240	5.971	-	6.896.211
Toplam	36.843.273	575.735	(14.208)	37.404.800
Birikmiş amortisman				
Binalar	(11.376.014)	(487.607)	-	(11.863.621)
Taşıtlar	(442.994)	(51.864)	6.860	(487.998)
Demirbaşlar	(4.408.266)	(528.963)	3.136	(4.934.093)
Özel maliyetler	(6.734.847)	(88.272)	-	(6.823.119)
Toplam	(22.962.121)	(1.156.706)	9.996	(24.108.831)
Net defter değeri	13.881.152			13.295.969

(*) Grup'un, 30 Haziran 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.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta turarı 49.571.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 117.812.284).

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2017
Haklar	1.608.723	40.097	-	1.648.820
Toplam	1.608.723	40.097	-	1.648.820
Birikmiş amortisman				
Haklar	(1.512.709)	(28.748)	-	(1.541.457)
Toplam	(1.512.709)	(28.748)	-	(1.541.457)
Net defter değeri	96.014			107.363
Maliyet değeri	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2016
Haklar	1.543.936	62.934	-	1.606.870
Toplam	1.543.936	62.934	-	1.606.870
Birikmiş amortisman				
Haklar	(1.423.373)	(47.768)	-	(1.471.141)
Toplam	(1.423.373)	(47.768)	-	(1.471.141)
Net defter değeri	120.563			135.729

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 168.838.066 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2016: 137.529.000 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	10.556.776	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	10.556.776	10.008.854

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 8.344.899 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (2016: 7.859.942 TL). Bu davaların 30 Haziran 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.

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 3 (üç) adet konut ünitesi, 9 (dokuz) adet ticari ünite kalmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Marmaris İçmeler Projesi:

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

Şirket 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 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 ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 259 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 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 Mahallesi'nde 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 aldığını 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 157 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. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	1.134.281	1.043.644
Ödenecek Sosyal Güvenlik kanunu ("SGK") primleri	442.261	833.160
Toplam	1.576.542	1.876.804

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.012.758	859.028
Toplam	1.012.758	859.028

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Haziran 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	173.788	149.173
Aktüeryal kayıp-kazanç	61.354	30.727
Faiz maliyeti	75.107	57.708
Ödenen kıdem tazminatları	(206.271)	(91.337)
30 Haziran	1.669.040	1.428.679

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'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı):

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.426 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 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.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%3,32	%3,32
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95,81	%89,76

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar	124.537.066	116.858.374
Gelecek aylara ait giderler	89.908	-
Toplam	124.626.974	116.858.374

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Arsa alımı için verilen avanslar	99.841.685	96.782.287
Konut projeleri için hakediş avansları	21.518.013	12.355.007
Diğer	3.177.368	7.721.080
Toplam	124.537.066	116.858.374

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	81.649.711	83.977.336
Personel avansları	58.652	1.331.192
Toplam	81.708.363	85.308.528

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	33.954.383	30.301.878
Toplam	33.954.383	30.301.878

18. ERTELENMİŞ GELİRLER

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	377.241.750	269.674.282
Toplam	377.241.750	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 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 396.374.075 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 371.560.503 TL (2016: 269.674.282 TL)'dir.

19. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Hisse tipi	(%)	30 Haziran 2017	(%)	31 Aralık 2016
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	A,B,C	38,57	231.402.178	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	3,64	21.854.926	3,64	21.854.926
Ahmet Çelik	C	1,65	9.934.695	1,66	9.934.695
Diğer	C	36,54	219.267.190	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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

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

	30 Haziran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 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 dağıtılabilmektedirler.

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

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

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

f) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler

	30 Haziran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

g) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket'in 98.699.052 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 30 Haziran 2017 tarihli bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 155.384.797 TL). Şirket'in 30 Haziran 2017 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

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 gerçekleşmemiştir.

i) Kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem zararı 27.522.113 TL (31 Aralık 2016: 10.265.018 TL) olup Seri: XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında zarar 53.543.015 TL'dir (31 Aralık 2016: 56.685.745 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 431.231.445 TL'dir (31 Aralık 2016: 441.531.587TL).

20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
a) Hasılat				
Konut ve arsa satışları	218.671.691	126.981.363	51.028.740	29.216.049
Kira gelirleri	2.172.555	1.091.250	1.591.735	539.735
Satış iadeleri (-)	(1.082.797)	(8.999)	(1.514.467)	(1.514.467)
Satış iskontoları (-)	(977.704)	(348.937)	(1.554.327)	(504.715)
Toplam	218.783.745	127.714.677	49.551.681	27.736.602
b) Satışların maliyeti				
Taşeron giderleri	(179.453.556)	(104.297.767)	(37.865.420)	(21.537.021)
Arsa maliyeti	(12.352.184)	(6.335.961)	(603.705)	-
Toplam	(191.805.740)	(110.633.728)	(38.469.125)	(21.537.021)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Pazarlama giderleri (-)	(19.146.231)	(9.421.235)	(22.589.420)	(12.693.516)
Genel yönetim giderleri (-)	(15.286.148)	(8.621.296)	(22.520.567)	(14.357.047)

Toplam (34.432.379) (18.042.531) (45.109.987) (27.050.563)

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
--	---	--	---	--

a) Pazarlama giderleri

Reklam giderleri	(7.947.781)	(4.294.447)	(9.577.361)	(6.377.618)
Personel giderleri	(4.446.180)	(1.887.813)	(5.732.875)	(2.820.881)
Danışmanlık giderleri	(1.459.502)	(651.517)	(2.011.997)	(1.069.472)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(731.013)	(295.006)	(552.649)	(248.862)
Satış ofisi giderleri	(641.647)	(318.261)	(924.695)	(531.753)
Komisyon giderleri	(743.227)	(365.035)	(875.230)	(470.442)
Amortisman giderleri	(837.501)	(374.831)	(926.947)	(461.828)
Kira giderleri	(654.072)	(371.306)	(568.416)	(132.095)
Haberleşme giderleri	(260.096)	(124.300)	(322.025)	(136.804)
Ulaşım giderleri	(411.336)	(213.354)	(327.243)	(165.782)
Vergi resim ve harç giderleri	(279.563)	(94.897)	(417.093)	(89.874)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(138.675)	(52.546)	(158.537)	(69.619)
Bakım onarım giderleri	(54.818)	(11.133)	-	-
Noter giderleri	(2.387)	(377)	(3.511)	(281)
Diğer giderler	(538.433)	(366.412)	(190.841)	(118.205)

Toplam (19.146.231) (9.421.235) (22.589.420) (12.693.516)

	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017	1 Ocak- 30 Haziran 2016	1 Nisan- 30 Haziran 2016
--	--	---	--	---

b) Genel yönetim giderleri

Vergi resim ve harç giderleri	(5.560.970)	(3.309.674)	(10.259.983)	(8.039.657)
Personel giderleri	(3.231.753)	(2.065.097)	(3.613.331)	(2.549.907)
Site yönetim giderleri	(1.532.687)	(793.458)	(1.891.494)	(993.100)
Bağış ve yardımlar	(2.615.143)	(1.310.724)	(4.516.409)	(1.490.763)
Danışmanlık giderleri	(984.907)	(570.259)	(790.367)	(399.002)
Kira giderleri	(555.858)	(228.798)	(539.693)	(313.321)
Ulaşım giderleri	(267.869)	(140.318)	(208.564)	(126.688)
Yemek giderleri	(84.772)	(29.402)	(78.586)	(46.856)
Amortisman giderleri	(21.389)	(15.242)	(69.159)	(42.977)
Ek idari harcamalar	(24.655)	(20.519)	(37.131)	(27.518)
Ofis giderleri	(17.045)	(7.400)	(24.821)	(14.564)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(50.582)	(41.775)	(11.003)	(6.056)
Diğer giderler	(338.518)	(88.630)	(480.026)	(306.638)

Toplam (15.286.148) (8.621.296) (22.520.567) (14.357.047)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Müteahhit maliyeti	(179.266.595)	(104.110.806)	(37.657.052)	(21.328.653)
Arsa maliyeti	(12.352.184)	(6.335.961)	(603.705)	-
Personel giderleri	(7.677.933)	(3.952.910)	(9.346.206)	(5.370.788)
Reklam giderleri	(7.947.781)	(4.294.447)	(9.577.361)	(6.377.618)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.840.533)	(3.404.571)	(10.677.076)	(8.129.531)
Danışmanlık giderleri	(2.444.409)	(1.221.776)	(2.802.364)	(1.468.474)
Site yönetim giderleri	(1.532.687)	(793.458)	(1.891.494)	(993.100)
Bağış ve yardımlar	(2.615.143)	(1.310.724)	(4.516.409)	(1.490.763)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(731.013)	(295.006)	(552.649)	(248.862)
Kira giderleri	(1.209.930)	(600.104)	(1.108.109)	(445.416)
Satış ofisi giderleri	(641.647)	(318.261)	(924.695)	(531.753)
Komisyon giderleri	(743.227)	(365.035)	(875.230)	(470.442)
Amortisman giderleri	(1.045.851)	(458.539)	(1.204.474)	(713.173)
Ulaşım giderleri	(679.205)	(353.672)	(535.807)	(292.470)
Haberleşme giderleri	(260.096)	(124.300)	(322.025)	(136.804)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(189.257)	(94.321)	(169.540)	(75.675)
Yemek giderleri	(84.772)	(29.402)	(78.586)	(46.856)
Ek idari harcamalar	(24.655)	(20.519)	(37.131)	(27.518)
Ofis giderleri	(17.045)	(7.400)	(24.821)	(14.564)
Bakım onarım giderleri	(54.818)	(11.133)	-	-
Noter giderleri	(2.387)	(377)	(3.511)	(281)
Diğer giderler	(876.951)	(455.042)	(670.867)	(424.843)
Toplam	(226.238.119)	(128.676.259)	(83.579.112)	(48.587.584)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kambiyo karları	2.715.311	(145.186)	12.423	12.423
Reeskont geliri	807.051	807.051	-	(3.610.960)
Kur farkı ve tüfe gelirleri	729.919	163.275	358.158	170.276
Tahsil takip gelirleri	430.744	157.587	4.539.107	1.782.957
Vade farkı gelirleri	16.679.466	11.417.724	-	-
İnşaat sahası Gelirleri	1.703.425	1.164.559	1.165.637	208.087
Diğer gelirler	2.019.931	-	5.117.872	1.289.696
Toplam	25.085.847	13.542.304	11.193.197	(147.521)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kambiyo zararları	(667.381)	(589.982)	(195.270)	1.122.793
Reeskonf faiz gideri	-	115.459	-	1.928.688
Sabit kıymetlerin giderleştirilmesi	(2.538.738)	-	-	-
Şüpheli personel avansı karşılığı	(2.147.151)	(2.147.151)	-	-
Şüpheli alacak karşılığı	(2.004.577)	(2.004.577)	-	-
Diğer giderler	(2.664.729)	(291.876)	(198.266)	37.685
Toplam	(10.022.576)	(4.918.127)	(393.536)	3.089.166

25. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017	1 Ocak- 30 Haziran 2016	1 Nisan- 30 Haziran 2016
Kar payı ve katılım gelirleri	4.034.599	3.010.166	1.598.816	254.172
Kur farkı gelirleri	1.130.464	38.299	1.834.881	1.834.881
Türev finansal araçlardan gelirler	-	-	11.544.561	5.188.355
Toplam	5.165.063	3.048.465	14.978.258	7.277.408

26. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kur farkı gideri	(42.722.206)	(9.792.493)	(3.968.832)	(2.028.930)
Finansman gideri	(6.181.439)	(2.285.999)	(6.581.828)	(6.392.762)
Türev finansal araçlardan giderler	(7.553.876)	(4.899.526)	-	-
Toplam	(56.457.521)	(16.978.018)	(10.550.660)	(8.421.692)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	(53.543.015)	(6.457.376)	(17.132.604)	(17.011.776)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	(0,0892)	(0,0108)	(0,0286)	(0,0284)

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket 30 Haziran 2017 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2017							
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal kiralama	Ticari	Ticari olmayan	Finansal kiralama
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	99.609.921	-	1.918	-	7.340.412	56.075.612	-	5.495.765
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	-	-	104.256	-	-	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	51.442	-	34.638	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	2.268.109	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	74.352	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	475.783	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	226.740	-	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	25.103.354	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	60.217	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	-	-	21.195	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral	-	-	64.260	-	-	-	-	-
Toplam	102.405.255	-	527.359	60.217	7.340.412	56.075.612	25.103.354	5.495.765

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2017									
İlişkili taraflarla olan İşlemler	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.	159.913.225	778.414	2.110	-	-	3.190.199	530.158	723.736	
Dekors Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	2.292	457.237	-	9.385	110.018	
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	54.525	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	965.503	-	-	30.613	-	-	5.085	-	
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	-	1.231.180	625	417	-	5.292	-	
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.513.627	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	-	223	-	-	-	-	
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	4.000	-	
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	139.857	-	51.944	410.596	2.997	-	62.867	17.493	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	139.181	70.034	116.336	-	2.419	-	
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	1.703.099	501.580	617.956	-	593.216	361.835	
Üçögün Catering Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	13.163	-	-	-	-	
Toplam	210.532.212	778.414	3.127.514	1.083.651	1.194.943	3.190.199	1.212.422	1.213.082	

1 Nisan - 30 Haziran 2017									
İlişkili taraflarla olan İşlemler	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.	104.418.169	285.530	1.783	-	-	853.037	526.187	443.436	
Dekors Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	223.323	-	4.597	59.653	
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	54.525	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	451.340	-	-	15.169	-	-	2.542	-	
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	-	822.263	625	417	-	5.292	-	
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	74.925	-	-	223.498	2.997	-	41.075	17.442	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	59.932	30.886	48.182	-	1.456	-	
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	-	-	711.751	227.105	255.108	-	357.829	275.216	
Üçögün Catering Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	5.670	-	-	-	-	
Toplam	104.944.434	285.530	1.595.729	557.478	530.027	853.037	938.978	795.747	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2016								
İlişkili taraflarla olan İşlemler	Satış gelirleri	Satış fiyat iskontosu	Hakediş ve alımlar	Satış ve pazarlama	Genel yönetim giderleri	Faiz giderleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Dekors Mekan Tas. Dek.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	10.406	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	195.863	-	-	-	-	-	5.085	-
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	35.758.892	155.750	-	-	-	-	339.962	38.512
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	-	-
Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	26.500	-	-	-	-	-	5.085	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	7.958	85.534	-	-	-
Dekors Mekan Tas. Dek.Ve Tic. A.Ş.	-	-	9.326	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Ercivelek	-	-	-	177.187	363.634	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	32.946	-	-	-	-
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	315	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	3.637	33.979	2.558	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk.S An.Tic.A.Ş.	-	-	33.669	-	8.729	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	-	10.753	-	-	-	-
Sinpaş Yapı End.ve Tic. A.Ş.	-	-	2.143.780	979.775	836.064	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	-	-	-	265.475	-	-	-	-
Üçögün Hazır Yemek Ve Ziyafet A.Ş.	-	-	-	12.376	-	-	-	-
Toplam	35.981.255	155.750	2.190.727	1.520.449	1.296.519	-	360.538	38.512
1 Nisan - 30 Haziran 2016								
İlişkili taraflarla olan İşlemler	Satış gelirleri	Satış fiyat iskontosu	Hakediş ve alımlar	Satış ve pazarlama	Genel yönetim giderleri	Faiz giderleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	195.863	-	-	-	-	-	1.695	-
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	19.555.118	63.259	-	-	-	-	8.982	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	13.000	-	-	-	-	-	1.695	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	85.534	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	-	-	115.929	136.361	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı Ve İşl. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	16.436	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	1.967	24.386	1.306	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk.S An.Tic.A.Ş.	-	-	33.669	-	8.729	-	-	-
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	-	-	921.684	706.966	433.107	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	-	-	-	265.475	-	-	-	-
Üçögün Hazır Yemek Ve Ziyafet A.Ş.	-	-	-	3.120	-	-	-	-
Toplam	19.763.981	63.259	957.320	1.132.312	665.037	-	12.372	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. 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- 30 Haziran 2017	1 Nisan- 30 Haziran 2017	1 Ocak- 30 Haziran 2016	1 Nisan- 30 Haziran 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.874.185	901.582	2.455.601	1.375.560
Toplam	1.874.185	901.582	2.455.601	1.375.560

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı 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.

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Toplam Borçlar	1.333.820.134	1.213.295.371
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	131.085.473	20.521.910
Net Borç	1.202.734.661	1.192.773.461
Toplam Özkaynak	949.245.995	995.452.513
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	%126,70	%119,82

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2017	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 (*)	158.480.867	93.922.088	25.103.354	10.025.844	130.270.085
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	93.922.088	-	10.025.844	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	143.544.204	83.741.416	25.103.354	10.025.844	130.270.085
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	14.936.663	11.611.964	-	-	-
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)	-	-	-

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 görüşülmüş 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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:

	Ticari Alacaklar	
	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	10.196.700	10.409.164
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	7.470.637	6.600.369
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.207.267	7.385.540
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	2.674.023	3.663.944
Toplam vadesi geçen alacaklar	26.548.627	28.059.017
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	26.548.627	28.059.017

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

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	30 Haziran 2017		31 Aralık 2016	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminatlar	26.548.627	26.548.627	28.059.017	28.059.017
Toplam	26.548.627	26.548.627	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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

30 Haziran 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Finansal borçlanmalar	887.848.657	1.156.920.667	23.360.802	550.972.133	582.587.732
Ticari borçlar	29.741.965	29.741.965	27.774.891	1.967.074	-
Diğer borçlar	11.203.073	11.203.073	7.682.334	3.520.739	-
Türev araçlar	21.857.269	14.303.393	-	-	14.303.393
Toplam yükümlülükler	950.650.964	1.212.169.098	58.818.027	556.459.946	596.891.125

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Finansal borçlanmalar	848.675.123	1.017.660.891	50.140.687	242.209.169	725.311.035
Ticari borçlar	57.397.304	57.397.304	53.601.161	3.796.143	-
Diğer borçlar	15.388.384	15.388.384	10.552.346	4.836.038	-
Türev araçlar	14.303.393	14.303.393	-	-	14.303.393
Toplam yükümlülükler	935.764.204	1.104.749.972	114.294.194	250.841.350	739.614.428

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2017	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	271.149.957	252.402.955
Ticari borçlar	29.777.802	29.743.130
Finansal borçlar	887.848.657	891.970.723
Toplam	1.188.776.416	1.174.116.808

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	272.751.237	253.098.321
Ticari borçlar	57.546.444	57.412.909
Finansal borçlar	848.675.123	849.984.497
Toplam	1.178.972.804	1.160.495.727

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski tablosu:

Grup'un 30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihleri itibarıyla kredilerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	30 Haziran 2016
1 Ocak	848.675.123	628.293.723
Girişler	163.826.372	232.662.201
Çıkışlar	(166.841.422)	(218.850.014)
Kur farkları	42.188.584	(8.674.101)
30 Haziran	887.848.657	633.431.809

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. 30 Haziran 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).

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:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Varlıklar	3.786.129	13.412.475
Yükümlülükler	(790.944.641)	(769.325.165)
Net Bilanço pozisyonu	(787.158.512)	(755.912.690)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.4.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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	175.119	411.334	2.260.730
Ticari Alacak	434.946	-	1.525.399
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	610.065	411.334	3.786.129
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(36.309.261)	(53.740.979)	(342.465.348)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(13.607.921)	(100.113.653)	(448.479.293)
Toplam Yükümlülükler	(49.917.182)	(153.854.632)	(790.944.641)
Net Bilanço Pozisyonu	(49.307.117)	(153.443.298)	(787.158.512)
Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu	(49.307.117)	(153.443.298)	(787.158.512)
ABD Doları Karşısında			(172.924.987)
Avro Karşısında			(614.233.525)
Net Yabancı Para Pozisyonu			(787.158.512)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.4.1) Kur riski yönetimi (Devamı)

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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 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	(17.292.499)	17.292.499	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(17.292.499)	17.292.499	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(61.423.352)	61.423.352	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(61.423.352)	61.423.352	-	-
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)	(78.715.851)	78.715.851	-	-

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

<u>30 Haziran 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</u>				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	119.574.303	-	119.574.303
Toplam	-	119.574.303	-	119.574.303
<u>31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi</u>				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
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

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, portföyünde yer alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Köyünde ve Tapununun 302 Ada, 6 parsel'inde kayıtlı 41.124,83 m² yüzölçümlü arsa vasıflı gayrimenkul 1 Ağustos 2017 tarihinde KDV hariç 72.550.000 TL bedel ile satılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	131.085.473	72.747.181
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.536.657.301	1.532.433.271
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	75.902.874	76.258.936
	Diğer varlıklar		539.420.481	527.308.496
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.283.066.128	2.208.747.884
E	Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	887.848.657	848.675.123
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	21.857.269	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	949.245.995	995.452.513
	Diğer kaynaklar		424.053.991	350.246.855
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.283.066.128	2.208.747.884

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A	Vadeli/vadesiz/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	131.085.473	20.521.910
A	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	250.034.724	217.322.168
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	10.556.776	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/ azami oran	30 Haziran 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	%0,0	%0,0
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	% 67,3	% 69,4
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	% 9,1	% 6,7
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	%0,0	%0,0
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	% 11,0	% 9,8
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	%0,0	%0,0
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	%97,0	%87,7
8	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	%5,7	%0,9
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	%0,0	%0,0

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.