

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide 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.

Şarhı Sonucun Dayanağı

3. Not 3'te belirtildiği üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") birleşmiştir. Söz konusu birleşme ortak kontrol altındaki şirketler arasında gerçekleşen bir işlem olmasına rağmen, Grup, birleşme sonucu Sinpaş Yapı'dan devir aldığı stokları konsolide finansal tablolarında, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren, SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşunun tayin etmiş olduğu 2.471.680.114 TL gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirmiştir. Grup, birleşme sonucu Sinpaş Yapı'dan devir aldığı ve önümüzdeki dönemde satarak nakit yaratma hedef ve niyetinde olduğu bu stokların maliyetleri ile olan 1.335.056.078 TL farkını özsermaye altında sınıflandırmıştır.



Şarhı Sonuç

4. Sınırlı denetimimize göre, 3. paragrafta belirtilen hususun etkisi hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide 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.

Baki Erdal, SMMM DENETÇİ
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Ağustos 2018

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.333.508.588	2.352.760.515
Nakit ve nakit benzerleri		29.233.529	37.667.985
Ticari alacaklar		220.080.762	542.499.996
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		147.182.685	243.031.797
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		72.898.077	299.468.199
Diğer alacaklar		14.890.709	46.289.508
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		14.890.709	46.289.508
Stoklar	4	1.793.554.633	1.474.300.212
Peşin ödenmiş giderler	4	187.609.410	130.304.373
-İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler		187.609.410	130.304.373
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer dönen varlıklar		88.098.321	120.219.414
Duran varlıklar		3.221.027.277	1.703.052.734
Ticari alacaklar		64.416.971	269.186.034
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		52.406.727	266.890.769
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		12.010.244	2.295.265
Diğer alacaklar		24.985.494	25.531.186
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		24.029.417	24.729.417
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		956.077	801.769
Stoklar	4	2.317.932.600	1.240.194.424
Peşin ödenmiş giderler		2.424.708	2.348.171
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar		16.000.000	16.000.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4	736.198.796	121.292.707
Maddi duran varlıklar		13.038.476	14.767.128
Maddi olmayan duran varlıklar		1.030.232	82.730
Diğer duran varlıklar		45.000.000	13.650.354
TOPLAM VARLIKLAR		5.554.535.865	4.055.813.249

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Sırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.250.170.484	1.058.460.722
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	941.594.932	765.463.069
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	70.258.766	18.910.664
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	871.336.166	746.552.405
Ticari borçlar		278.822.419	138.873.785
-İlişkili taraflara ticari borçlar		1.081.504	811.246
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		277.740.915	138.062.539
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		3.589.414	1.464.314
Diğer borçlar		9.640.301	18.259.741
-İlişkili taraflara diğer borçlar		60.217	60.217
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		9.580.084	18.199.524
Ertelemiş gelirler		2.814.661	977.343
Kısa vadeli karşılıklar		2.776.870	98.342.358
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.776.870	98.342.358
Türev araçlar		5.498.465	29.450.359
-Riskten korunma amaçlı türev araçlar		5.498.465	29.450.359
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.433.422	5.629.753
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.433.422	5.629.753
Uzun vadeli yükümlülükler		2.516.413.375	2.149.431.885
Uzun vadeli borçlanmalar	4	1.865.662.894	1.338.187.806
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	4	199.533.618	2.586.147
-İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	4	1.666.129.276	1.335.601.659
Diğer borçlar		-	25.717.058
-İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-	25.717.058
Ertelemiş gelirler	4	644.025.100	772.061.680
Uzun vadeli karşılıklar		2.902.310	6.927.050
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.902.310	6.927.050
Türev araçlar		3.823.071	6.538.291
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		3.823.071	6.538.291
ÖZKAYNAKLAR		1.787.952.006	847.920.642
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.787.952.006	847.920.642
Ödenmiş sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları		1.548.922.439	252.561.921
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme denkleştirme hesabı		(437.822.069)	-
Geri alınmış paylar (-)		(81.290.459)	(5.664.156)
Paylara ilişkin primler/iskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		25.990.098	(379.615)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		25.990.098	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		25.990.098	(379.615)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(241.481.431)	(9.109.526)
Net dönem (zararı)/karı		(142.443.928)	(242.915.898)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.554.535.865	4.055.813.249

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot referanslar 1	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2017
Hasılat		72.861.386	26.518.239	291.336.180	159.414.456
Satışların maliyeti (-)		(41.487.430)	(22.616.076)	(229.532.378)	(128.023.153)
BRÜT KAR		31.373.956	3.902.163	61.803.802	31.391.303
Pazarlama giderleri (-)		(43.621.031)	(17.324.737)	(37.746.675)	(18.440.140)
Genel yönetim giderleri (-)		(28.625.942)	(16.535.724)	(35.107.796)	(20.115.636)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları		162.158.944	14.888.276	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		81.900.889	60.829.261	181.880.144	50.658.369
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(57.614.773)	(45.910.717)	(82.010.022)	(30.726.487)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		145.572.043	(151.478)	88.819.453	12.767.409
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.324.691	2.324.691	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		375.000	375.000	(11.046.995)	(937.500)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından paylar		-	-	250.041	(190.418)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI		148.271.734	2.548.213	78.022.499	11.639.491
Finansal gelirler		26.935.258	11.722.124	5.468.101	3.122.491
Finansal giderler (-)		(317.650.920)	(228.886.417)	(145.418.706)	(41.964.316)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(142.443.928)	(214.616.080)	(61.928.106)	(27.202.334)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(142.443.928)	(214.616.080)	(61.928.106)	(27.202.334)
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(142.443.928)	(214.616.080)	(61.928.106)	(27.202.334)
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	7	(0,1631)	(0,2458)	(0,1032)	(0,0453)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		26.369.713	28.187.353	(61.354)	(66.050)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)		26.369.713	28.187.353	(61.354)	(66.050)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	7.397.851	-
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	-	7.397.851	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		26.369.713	28.187.353	7.336.497	(66.050)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(116.074.215)	(186.428.727)	(54.591.609)	(27.268.384)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Birleşme denkleştirme hesabı	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynak toplamı
						Finansal varlık değer artış fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş yıllar karı	Net dönem (zararı)/karı	
1 Ocak 2017	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923	(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(54.846.914)	997.291.344
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.846.914)	54.846.914	-
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	-	-	71.608.628	-	-	-	-	-	-	-	71.608.628
Diğer	-	-	-	-	-	7.397.851	-	-	-	-	7.397.851
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(61.354)	-	-	(54.591.609)	(54.652.963)
30 Haziran 2017	600.000.000	212.888.864	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(815.858)	35.261.185	100.537.883	(54.591.609)	1.021.644.860
1 Ocak 2018	600.000.000	252.561.921	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	119.399.365	(9.109.526)	(242.915.898)	847.920.642
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.915.898)	242.915.898	-
Birleşme/bölünme/ tasfiye etkisi	273.193.432	1.296.360.518	(437.822.069)	-	-	-	-	(10.543.992)	10.543.993	-	1.131.731.882
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	-	-	(75.626.303)	-	-	-	-	-	-	(75.626.303)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	26.369.713	-	-	(142.443.928)	(116.074.215)
30 Haziran 2018	873.193.432	1.548.922.439	(366.213.441)	(81.290.459)	62.419.923	-	25.990.098	108.855.373	(241.481.431)	(142.443.928)	1.787.952.006

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	370.514.399	110.386.695
Dönem zararı	(142.443.928)	(47.088.166)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.431.641.091	62.136.591
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	445.145.853	36.519.296
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16.359.320	5.138.665
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(26.667.114)	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	9.250.385	564.151
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(92.329.809)	(131.605)
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(95.394.801)	(131.605)
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	3.064.992	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	1.082.475.291	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	-	10.109.495
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	(268.144)	7.397.851
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	(2.324.691)	2.538.738
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(918.413.901)	95.512.640
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	524.123.305	24.407.682
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	139.948.634	(28.024.490)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.396.992.597)	49.192.698
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(57.381.574)	(2.133.754)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(126.199.261)	69.110.810
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.912.408)	(17.040.306)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	34.153.741	(9.045.341)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	(36.066.149)	(7.994.965)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	370.783.262	110.561.065
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(537.007)	(174.370)
Alınan kar payları	268.144	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(621.050.633)	(777.675)
Alınan temettümler	2.324.691	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(8.469.235)	(747.872)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(614.906.089)	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi	-	(29.803)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	242.101.778	2.681.284
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	483.764.265	58.301.782
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(225.303.167)	(53.950.576)
Türev araçlardan nakit çıkışları	-	2.654.350
Ödenen faizler	(16.359.320)	(4.324.272)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(8.434.456)	112.290.304
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(8.434.456)	112.290.304
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	37.667.985	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29.233.529	133.304.224

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”) birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu’nun 21 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grup’un 29 Aralık 2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı’nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle 600.000.000 TL olan Sinpaş GYO’nun çıkarılmış sermayesi artırılarak 873.193.432 TL’ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Grup’un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 257 kişidir (31 Aralık 2017: 178). Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Ağustos 2018 tarihinde onaylanmıştır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklık

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

Bağlı Ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
 (“Samandıra Mobilya ”)

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

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

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

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

İştirakler

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

Faaliyet Konusu

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

Uzman eğitim kadrosuna sahip eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır.

Grup’un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 27 Ağustos 2018 tarihinde Grup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

TMS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda 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.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- b) **30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Grup’un stoklarında bulunan Marmaris arazisi ve Ankara GOP arazisi stokların kullanımında yapılan değişikliğe istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiş olup, 20 Nisan 2018 tarihli, 2018/9 No’lu Yönetim Kurulu Kararı ile Marmaris arazisinde sağlık oteli ve devremülk, Ankara GOP arazisinde AVM projesine başlanılmasına ilişkin karar verilmiştir.

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

i. Stoklar

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

Kısa vadeli stoklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	1.154.803.163	1.406.735.067
Tamamlanan konutlar	638.751.470	67.565.145
Toplam	1.793.554.633	1.474.300.212
Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Arsalar (*)	2.236.564.987	1.189.055.107
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	81.367.613	51.139.317
Toplam	2.317.932.600	1.240.194.424

(*) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin arsalar oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, teslim tarihleri 1 yıldan uzun sürecek olan projelere ilişkin konut inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

ii. Stoklar (Devamı)

Grup, stoklarını muhasebe politikası gereği maliyet bedeli veya net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olan değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Detayları dipnot 3'te açıklandığı üzere Grup'un Sinpaş Yapı ile tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması kapsamında olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan yapılar ve satış amacıyla inşa aşamasında olan projelere olan stoklarını birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinden muhasebelemiştir. Bu değerler ilgili stokların maliyetleri olarak kabul edilmiş olup, ilgili gayrimenkul stokları sonraki dönemlerde maliyet bedeli veya net gerçekleştirilebilir değerlerin düşük olanından ölçülecektir.

iii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (*)	186.329.896	129.398.435
Gelecek aylara ait giderler	1.279.514	905.938
Toplam	187.609.410	130.304.373

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

Verilen avanslar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Arsa alımı için verilen avanslar	97.786.153	92.511.089
Konut projeleri için hakediş avansları	73.983.743	19.525.832
Diğer	14.560.000	17.361.514
Toplam	186.329.896	129.398.435

ii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Finansal kiralamarlar	70.258.766	18.910.664
Banka kredileri	871.336.166	746.552.405
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	941.594.932	765.463.069
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Finansal kiralamarlar	199.533.618	2.586.147
Banka kredileri	1.666.129.276	1.335.601.659
Uzun vadeli borçlanmalar toplamı	1.865.662.894	1.338.187.806
Finansal borçlanmalar toplamı	2.807.257.826	2.103.650.875

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	941.594.932	765.463.069
1 - 2 yıl	884.321.802	906.278.631
2 - 3 yıl	434.819.117	269.893.138
3 - 4 yıl	299.455.989	118.405.344
4 - 5 yıl	217.298.365	43.610.693
5 yıl ve üzeri	29.767.621	-
Toplam	2.807.257.826	2.103.650.875

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	871.336.166	746.552.405
1 - 2 yıl	818.279.871	903.692.484
2 - 3 yıl	377.753.035	269.893.138
3 - 4 yıl	249.019.634	118.405.344
4 - 5 yıl	191.309.115	43.610.693
5 yıl ve üzeri	29.767.621	-
Toplam	2.537.465.442	2.082.154.064

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	70.258.766	18.910.664
1 - 2 yıl	66.041.931	2.586.147
2 - 3 yıl	57.066.082	-
3 - 4 yıl	50.436.355	-
4 - 5 yıl	25.989.250	-
Toplam	269.792.384	21.496.811

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, finansal borçların yabancı para detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Avro	4,97	606.682.357	1.039.017.700
ABD Doları	4,63	256.250.132	627.111.577
Türk Lirası	22,53	8.403.678	-
Toplam		871.336.166	1.666.129.276

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, finansal borçların yabancı para detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Avro	4,28	497.991.285	1.141.251.653
ABD Doları	5,54	171.146.600	194.350.006
Türk Lirası	11,52	77.414.520	-
Toplam		746.552.405	1.335.601.659

iii. Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.814.661	977.343
Toplam	2.814.661	977.343
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	644.025.100	772.061.680
Toplam	644.025.100	772.061.680

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

Grup'un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 879.830.339 TL'dir (31 Aralık 2017: 521.159.257 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 2 Ekim 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 736.198.96 TL (31 Aralık 2017: 121.292.707 TL)'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2018
Altınoran Teleferik Kayak Merkezi& Site Yönetimi	-	17.758	-	107.009.242	-	-	107.027.000
Starium Avm 56.BB	-	561.717	-	70.434.283	-	-	70.996.000
I Tower	50.849.000	125.958	-	-	-	-	50.974.958
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	-	6.321	-	47.777.679	-	-	47.784.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	-	391.701	-	42.016.279	-	-	42.407.980
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	-	16.298.902
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	-	12.136.498
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	-	11.036.851
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	-	10.620.182
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	-	8.850.000
Ege Boyu	7.520.000	103.532	(1.250.000)	-	-	-	6.373.532
Ege Yakası	3.822.159	(489)	-	-	-	-	3.821.670
İncek Life	297.966	-	-	-	-	-	297.966
Toplam	121.292.707	1.345.349	(1.250.000)	267.237.483	-	-	388.625.539

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2018
Marmaris Arazisi (*)	-	-	-	-	131.698.990	109.901.010	241.600.000
Ankara GOP Arazisi AVM -Ofis Projesi (**)	-	-	-	-	53.715.325	52.257.932	105.973.257
Toplam	-	-	-	-	185.414.315	162.158.942	347.573.257

Genel Toplam	121.292.707	1.345.349	(1.250.000)	267.237.483	185.414.315	162.158.942	736.198.796
---------------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un uzun dönem stoklarında bulunan Marmaris arazisi ve 20 Nisan 2018 tarihli, 2018/9 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiş olup, Marmaris İçmeler, 2518 (163.968 m²) ve 1598 (9.509 m²) No'lu parsellerde yer alan arazide sağlık oteli ve devremülk inşaa edilmesi planlanmaktadır. Arazinin toplam alanı 173.477 m² olup, emsal alan 225.250 m² olarak değerlendirilmektedir.

(**) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Ankara/Çankaya/Büyükesat mevkiinde bulunan Ankara GOP arazisi Grup'un 20 Nisan 2018 tarihli, 2018/9 No'lu Yönetim Kurulu Kararı ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 28 Eylül 2017'de alınmış olan 125-1, 125-2 ve 125-3 No'lu yapı ruhsatlarına göre, 32.023 m²'lik alanda ofis, 43.994 m²'lik alanda AVM, 38.961 m²'lik alanda ise konut yapımı planlanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2017 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
Bursa Modern	14.753.631	-	-	-	-	14.753.631
Aquacity	14.053.500	-	-	-	-	14.053.500
İstanbul Sarayları	11.830.000	-	-	-	-	11.830.000
Gop	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
İncek Blue	9.537.065	-	-	-	-	9.537.065
Ege Boyu	7.306.000	-	-	-	-	7.306.000
Ege Yakası	3.066.132	-	-	-	-	3.066.132
İncek Life	295.000	-	-	-	-	295.000
Toplam	119.574.303	-	-	-	-	119.574.303

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

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

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

Davalar:

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

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 120.895.015 TL'dir (31 Aralık 2017: 7.817.357 TL).

Verilen İpotekler:

Grup dönem içerisinde Kredi kullanımı amacıyla varlıkları üzerinden 20.000.000 Avro ve 30.000.000 ABD Doları ipotek vermiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Mart- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017	1 Mart- 30 Haziran 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin				
ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(142.443.928)	(214.616.080)	(61.928.106)	(27.202.334)
Pay başına (kayıp)/kazanc	(0,1631)	(0,2458)	(0,1032)	(0,0453)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	117.716.271	1.732.720
Yükümlülükler	(2.475.986.382)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(2.358.270.111)	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tabloda gibidir:

	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	149.012	21.989.694	117.427.282
Ticari alacaklar	63.365	-	288.989
Diğer alacaklar	-	-	-
Toplam varlıklar	212.377	21.989.694	117.716.271
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(55.529.018)	(107.130.676)	(822.029.376)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(159.053.657)	(174.896.593)	(1.653.957.006)
Toplam yükümlülükler	(214.582.675)	(282.027.269)	(2.475.986.382)
Net bilanço pozisyonu	(214.370.298)	(260.037.575)	(2.358.270.111)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tabloda gibidir:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Amerikan Doları Karşısında	(977.678.620)	(252.745.676)
Avro Karşısında	(1.380.591.491)	(621.193.001)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.358.270.111)	(873.938.677)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Haziran 2018	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(195.535.724)	195.535.724	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(195.535.724)	195.535.724	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(276.118.298)	276.118.298	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(276.118.298)	276.118.298	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(471.654.022)	471.654.022	-	-

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30 Haziran 2018 tarihi ile finansal tabloların onaylandığı tarih olan 17 Ağustos 2018 tarihi arasında TL başta ABD doları olmak üzere yabancı para birimleri üzerinde önemli değer kaybetmiştir (ABD Doları:% 27 , EUR % 24 diğer kaybı).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

			30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	(TL)	(TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.633.989	37.020.205
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.757.311.003	2.761.931.931
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	88.494.075	88.492.885
	Diğer varlıklar		659.783.446	1.166.603.464
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.534.222.513	4.054.048.485
E	Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.807.257.826	2.103.650.875
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	9.321.536	35.988.650
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	60.217
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.786.504.207	846.382.669
	Diğer kaynaklar		931.078.727	1.067.966.074
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.534.222.513	4.054.048.485

			30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	(TL)	(TL)
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A 2	Vadeli/vadesiz/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.633.989	20.521.910
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A 4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	584.855.767	250.034.724
C1	Yabancı 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	120.895.015	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)	21.780.643	20.405.702

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/ azami Oran	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	%0,00	%0,00
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%85,96	%68,13
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	%2,12	%3,10
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	%0,00	%0,00
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	%10,57	%6,17
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	%0,00	%0,00
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	%164,43	%253,99
8	Vadeli /vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	%0,52	%0,51
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	%0,39	%0,50

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

.....