

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 26'sını oluşturmakta olup toplam değeri 1.291.181.712 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler Kontrollerin değerlendirilmesi: Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Değerleme Eksperi ile değerlendirdik. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Stoklar Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar, Şirket'in toplam varlıklarının % 48'ini oluşturmakta olup toplam değeri 2.403.824.708 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.520.174.989 TL olarak muhasebeleştirdiği kısa dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. 883.649.719 TL uzun dönem stokları ise, Şirket'in uzun vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir. Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Uygulanan prosedürler: Maliyet oluşumunun kontrol edilmesi: Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketleri, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinden kontrol ettik. Satılan malların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasını, bilanço ve gelir tablosu hareketlerinin mutabakatını yaparak kontrol ettik. Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarını test ettik. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi: Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerleme raporlarında belirtilen stoklara ait emsal satış bedelleri ile stokların maliyet bedellerini karşılaştırdık.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-63
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-27
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	27
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	28
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	28-29
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30-31
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 9 STOKLAR.....	33
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-34
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36-39
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	39-40
NOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	41
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	41
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	41
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	42-44
NOT 19 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 20 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	45-46
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	46
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	47
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	47
NOT 24 FİNANSAL GELİRLER.....	47
NOT 25 FİNANSAL GİDERLER.....	47
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	48
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	48
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	49-53
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53-61
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR	62
NOT 31 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	62-63

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.638.849.352	2.352.327.415
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.001.399	37.020.205
Ticari Alacaklar	6,28	766.674.682	542.667.935
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	590.623.817	243.031.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	176.050.865	299.636.138
Diğer Alacaklar	7	19.934.370	46.344.111
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	19.934.370	46.344.111
Stoklar	9	1.520.174.989	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	15	202.162.831	130.304.381
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	15	202.162.831	130.304.381
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar	16	121.859.857	120.211.544
Duran Varlıklar		2.359.366.647	1.701.721.070
Ticari Alacaklar	6,28	57.586.681	269.186.034
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	53.297.454	266.890.769
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	4.289.227	2.295.265
Diğer Alacaklar	7,28	982.319	25.530.790
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,28	-	24.729.417
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	982.319	801.373
Stoklar	9	883.649.719	1.166.339.012
Peşin Ödenmiş Giderler	15	2.348.171	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		12.635.020	16.000.000
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		72.496.193	72.492.885
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.291.181.712	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	11	22.313.433	14.798.387
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	943.399	82.730
Diğer Duran Varlıklar	16	15.230.000	13.650.354
TOPLAM VARLIKLAR		4.998.215.999	4.054.048.485

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.378.325.313	1.058.233.931
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.123.649.408	765.463.069
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		111.094.605	18.910.664
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.012.554.803	746.552.405
Ticari Borçlar	6,28	141.967.185	138.863.047
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	6.312.940	811.246
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	135.654.245	138.051.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.664.955	1.441.143
Diğer Borçlar	7,28	32.944.913	18.259.741
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	32.881.050	60.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	63.863	18.199.524
Ertelenmiş Gelirler	17	67.467.971	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.657.131	98.342.358
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.657.131	98.342.358
Türev Araçlar	8	3.544.958	29.450.359
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	3.544.958	29.450.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	2.428.792	5.436.871
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	2.428.792	5.436.871
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.270.150.264	2.149.431.885
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.130.265.153	1.338.187.806
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	195.485.995	2.586.147
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.934.779.158	1.335.601.659
Diğer Borçlar	7,28	35.302.494	25.717.058
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	35.302.494	25.717.058
Ertelenmiş Gelirler	17	1.100.807.335	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
ÖZKAYNAKLAR		349.740.422	846.382.669
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		349.740.422	846.382.669
Ödenmiş Sermaye	18	873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.136.836)	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.136.836)	(379.615)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(283.019.404)	(10.948.357)
Net Dönem (Zararı) / Karı		(196.167.747)	(242.615.040)
TOPLAM KAYNAKLAR		4.998.215.999	4.054.048.485

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları		
Hasılat	19	398.573.820	904.279.440
Satışların Maliyeti (-)	19	(317.982.762)	(732.087.672)
BRÜT KAR		80.591.058	172.191.768
Pazarlama Giderleri (-)	20	(74.800.713)	(73.373.986)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(59.375.632)	(65.621.468)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	10	641.273.191	1.994.679
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	281.521.566	221.728.745
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(36.245.670)	(23.775.168)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		832.963.800	233.144.570
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.699.691	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	(12.296.995)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	(123.896)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		835.663.491	222.257.273
Finansal Gelirler	24	30.198.896	10.219.326
Finansal Giderler (-)	25	(1.062.030.134)	(475.091.639)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(196.167.747)	(242.615.040)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri		-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(196.167.747)	(242.615.040)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(196.167.747)	(242.615.040)
Pay Başına Kazanç	27		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		(0,2247)	(0,4044)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(757.221)	374.889
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(757.221)	374.889
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	7.397.851
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(757.221)	7.772.740
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(196.924.968)	(234.842.300)

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE

SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
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	(56.685.745)	995.452.513
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.685.745)	56.685.745	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (*)	-	39.673.057	71.608.628	-	-	-	374.889	84.138.180	(109.647.409)	-	86.147.345
Diğer	-	-	-	-	-	7.397.851	-	-	-	-	7.397.851
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.615.040)	(242.615.040)
31 Aralık 2017	600.000.000	252.561.921	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	119.399.365	(10.948.357)	(242.615.040)	846.382.669
1 Ocak 2018	600.000.000	252.561.921	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	119.399.365	(10.948.357)	(242.615.040)	846.382.669
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.615.040)	242.615.040	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	(39.673.057)	(417.611.352)	-	-	-	-	(10.543.992)	10.543.993	-	(184.090.976)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	(75.626.303)	-	-	-	-	-	-	(75.626.303)
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.000.000)	-	(40.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(757.221)	-	-	(196.167.747)	(196.924.968)
31 Aralık 2018	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(283.019.404)	(196.167.747)	349.740.422

(*) Bakınız Not: 3.

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(129.162.946)	(48.003.741)
Dönem zararı		(196.167.747)	(242.615.040)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(548.171.322)	325.219.893
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		426.320.446	129.785.270
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(29.930.752)	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		43.527.827	24.372.799
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.604.434	2.210.894
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(95.310.565)	2.530.508
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(95.310.565)	525.931
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	2.004.577
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(257.109.521)	8.583.106
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(641.273.191)	(1.994.679)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(641.273.191)	(1.994.679)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	123.896
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	159.608.099
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		615.713.130	(130.309.973)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(12.407.394)	(109.103.744)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.104.138	(54.375.961)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		236.814.516	310.807.121
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(71.858.450)	(15.794.178)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		395.236.284	(242.440.582)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		64.824.036	(19.402.629)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(128.625.939)	(47.705.120)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(537.007)	(298.621)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(540.271.273)	52.552.858
Alınan temettüleri		2.324.691	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(3.751.213)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		(13.980.149)	1.340.212
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(528.615.814)	276.275
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	54.687.584
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		640.415.413	11.949.178
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.172.903.305	267.759.373
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(449.228.209)	(248.771.986)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Alınan kar payları		268.144	10.376.033
Ödenen faizler		(43.527.827)	(17.414.242)
Ödenen temettüleri		(40.000.000)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(29.018.806)	16.498.295
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(29.018.806)	16.498.295
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	37.020.205	20.521.910
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.001.399	37.020.205

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 248 kişidir (31 Aralık 2017: 178). 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 11 Mart 2019 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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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.

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 muhasebeleştirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 11 Mart 2019 tarihinde Yönetim
Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TMS’ ye uygunluk beyanı

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Not 3, İşletme Birleşmelerinde izah edildiği gibi, 31 Aralık 2017 tarihli mali tablolar geriye dönük olarak tekrar düzenlenmiştir.

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 2018 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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl 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.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- **TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- **TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- **TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

b. 31 Aralık 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **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) ayrımı 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 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 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.
- **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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

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.

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerinde yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

TFRS 9 - Finansal araçlar

Grup, TMS 39'un yerini alan TFRS 9 "Finansal araçlar" standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. Standarttaki değişikliğin Grup'un finansalları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9' göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9' göre yeni sınıflandırma
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup'un TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline tabi olan finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

- devam eden inşaat kontratlarına ilişkin sözleşme varlıkları

Grup, TFRS 9 ile beraber değer düşüklüğü metodolojisini tüm varlık sınıfları için değerlendirmiş ve belirlenen değer düşüklüğü zararının önemli büyüklükte olmadığını tespit etmiştir.

Ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları

Grup, TFRS 9'daki beklenen kredi zararlarını hesaplamak için kolaylaştırılmış yaklaşımı uygulamak üzere tüm ticari alacakları ve sözleşme varlıkları için ömür boyu beklenen zarar karşılığını hesaplar.

Beklenen kredi zararlarını ölçmek için, ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları, benzer kredi riski özelliklerine ve gecikme günlerine göre gruplandırılmıştır. Sözleşme varlıkları faturalanmamış devam eden işlerle ilgilidir ve aynı tür sözleşmeler için ticari alacaklar ile aynı risk özelliklerine sahiptir. Grup, bu nedenle, ticari alacaklar için beklenen zarar oranlarının, sözleşme varlıklarının zarar oranlarına makul bir şekilde yakınsadığı sonucuna varmıştır.

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen diğer finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir. Bunlarla birlikte ticari alacaklar içerisinde yer alan, kabili rücu faktoring işlemleri kapsamında faktoring şirketlerinden tahsil edilen ticari alacaklar, söz konusu alacaklara ilişkin tahsilat riski devredilmediğinden itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

TFRS 15 - Müşteri sözleşmelerinden hasılat

Grup, TMS 18, “Hasılat” ve TMS 11, “İnşaat sözleşmeleri”nin yerini alan TFRS 15, “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat” standardını kümülatif etki methodology ile ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişikliğin Grup’un 1 Ocak 2018 itibarıyla birikmiş karı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Hasılatın kaydedilmesi

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi,
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması,
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi,

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup’un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

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

Alıcılardan elde edilen hasılat

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

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

Net gerçekleştirilir 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.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

Borçlanma maliyetleri

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

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak 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 değerlendirilir. 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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal 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.

Finansal yükümlülükler

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. 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 çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 varolduğu kabul edilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 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 Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31 Aralık 2018	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m ² Değeri TL (Tam)
I Tower	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	14.490
Aydos Country	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	3.731
Ege Boyu	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	10.800
Aquacity	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	4.449
İncek Life	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	5.123
İncek Blue	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	4.310
Bursa Modern	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	2.616
İstanbul Sarayları	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	3.534
Gop Bina	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	5.320
Ege Yakası	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	6.695
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	6.088
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	1.928
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	3.700
Starium Avm 56.BB	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	6.651
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	1.500
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi	8 Ocak 2019	Pazar yaklaşımı	5.213

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 4 adet dükkan, 28 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18_400_258 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.395.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP – 1707007 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.849.000 TL olarak belirlenmiştir).

- Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 7 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018 KD 0049 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.760.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP-1707001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.520.000 TL olarak belirlenmiştir).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 13 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0046 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.100.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.850.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 312.500 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_334 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 297.966 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18_400_256 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.985.000 TL olarak belirlenmiştir. (Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_333 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.298.902 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 23 Adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0050 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.605.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_332 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.136.498 TL olarak belirlenmiştir).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- vii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810012 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.480.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve SNP-1707010 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.898.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Halkalı İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0047 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.470.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.822.159 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Grup'un 31 Aralık 2018 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: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.320.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ekim 2017 tarihli ve 17_400_334 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.620.182 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 22 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18_400_254 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 43.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- xi. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 48 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-10001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 ve 8Parselde bulunan Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810010 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 106.663.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 9 Parselde bulunan Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları) projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.140.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiv. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Starium AVM projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 80.463.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xv. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 1598 Ada, 2518 Parselde bulunan arsalar bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18 400 95 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 262.870.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xvi. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat mahallesi, 29284 Ada, 2 Parselde bulunan Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810013 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 104.670.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xvii. Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2-3-4 ve 29635 ada 2-4-5-6-9-11 parseller ve 29900 ada 2 parseller mahallesi, 29284 Ada, 2 Parselde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 681.772.000 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2018 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. 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 düşünüldüğünde, 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.

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 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 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem ile tekrar düzenlenerek karşılaştırmalı olarak sunulmuştur

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	-	187.633
Banka	7.652.474	35.584.242
- Vadesiz mevduat (*)	7.652.474	-
- Katılım hesapları	-	35.584.242
Diğer hazır değerler	348.925	1.248.330
	8.001.399	37.020.205

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 56.469 ABD Doları (2017: 130.444 ABD Doları) ve 416.704 Avro (2017: 103.983 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	8.001.399	37.020.205
Eksi: Katılım payları tahakkuku	(52.867)	(579.716)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	7.948.532	36.440.489

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı oranı %8,79 (31 Aralık 2017: %7,90)’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	111.094.606	18.910.664
Banka kredileri	1.012.554.804	746.552.405
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	195.485.995	2.586.147
Banka kredileri	1.934.779.156	1.335.601.659
Toplam finansal borçlanmalar	3.253.914.561	2.103.650.875

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 340.286.798 TL (31 Aralık 2017:21.496.811 TL)’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. (“Arı Leasing”) üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	1.123.649.408	765.463.069
1 - 2 yıl	891.581.643	906.278.631
2 - 3 yıl	569.038.121	269.893.138
3 - 4 yıl	263.720.759	118.405.344
4 - 5 yıl	309.826.727	43.610.693
5 yıl ve üzeri	96.097.903	-
	3.253.914.561	2.103.650.875

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	1.012.554.803	746.552.405
1 - 2 yıl	818.640.762	903.692.484
2 - 3 yıl	505.852.470	269.893.138
3 - 4 yıl	204.362.477	118.405.344
4 - 5 yıl	309.825.546	43.610.693
5 yıl ve üzeri	96.097.903	-
Toplam	2.947.333.961	2.082.154.064

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	111.094.605	18.910.664
1 - 2 yıl	72.940.881	2.586.147
2 - 3 yıl	63.185.651	-
3 - 4 yıl	59.358.282	-
4 - 5 yıl	1.181	-
5 yıl ve üzeri	-	-
	306.580.600	21.496.811

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	121.355.567	-
Avro	4,28%	526.150.430	1.405.507.419
ABD Doları	5,54%	365.048.806	529.271.739
Toplam finansal borçlanmalar		1.012.554.803	1.934.779.158

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	60.223.204	245.102.125
Avro	4,23%	360.352.543	950.185.067
ABD Doları	5,01%	325.976.658	140.314.467
Toplam finansal borçlanmalar		746.552.405	1.335.601.659

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	176.050.865	61.356.104
Alacak senetleri	9.916.601	52.711.812
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	590.623.817	440.570.157
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.072.647)	(1.384.767)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 29)	(8.843.954)	(10.585.371)
Toplam	766.674.682	542.667.935

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	6.033.821	4.292.534
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	77.494.326	293.753.308
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.744.594)	(1.997.269)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 29)	(24.196.872)	(26.862.539)
Toplam	57.586.681	269.186.034

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İkinci yıl içerisinde	5.581.460	4.181.893
Üçüncü yıl içerisinde	435.411	110.641
Dördüncü yıl içerisinde	16.950	-
Toplam	6.033.821	4.292.534

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %19,50 (2017: %10,60); ABD Doları cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %3,01 (2017: %1,90)'dır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Borç senetleri (*)	87.937.442	29.182.424
Borç senetleri reeskontu (-)	(2.596.266)	(328.836)
Ticari borçlar	41.392.838	106.626.129
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 29)	6.312.940	3.165.248
Diğer ticari borçlar	8.920.231	218.082
Toplam	141.967.185	138.863.047

(*) 31 Aralık 2018 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 (2017: 90 Gün).

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vergi dairesinden alacaklar	19.934.370	46.344.111
Toplam	19.934.370	46.344.111
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari olmayan alacaklar (Not 29)	-	25.530.790
Vergi dairesinden alacaklar	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	982.319	-
Toplam	982.319	25.530.790

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

b) Diğer borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca	-	-
Alınan depozito ve teminatlar	63.863	18.199.524
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 29)	32.881.050	60.217
Toplam	32.944.913	18.259.741

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer finansal yükümlülükler

Türev finansal araçlar

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Kısa Vadeli	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Swap işlemleri	84.821.764	3.544.958	151.193.117	29.450.359
	84.821.764	3.544.958	151.193.117	29.450.359

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Uzun Vadeli	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Swap işlemleri	107.719.800	2.512.940	82.095.864	6.927.050
	107.719.800	2.512.940	82.095.864	6.927.050

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018

Kısa Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	18.12.2019	14.071.295	Swap işlemleri	(3.544.958)
Toplam				(3.544.958)

Uzun Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	9.06.2020	17.869.907	Swap işlemleri	(2.512.940)
Toplam				(2.512.940)

31 Aralık 2017

Kısa Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
ABD Doları	5.03.2018	7.697.650	Swap işlemleri	(5.465.098)
Avro	13.03.2018	15.470.327	Swap işlemleri	(16.544.871)
Avro	18.12.2019	14.071.295	Swap işlemleri	(7.440.389)
Toplam				(29.450.358)

Uzun Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	9.06.2020	17.869.907	Swap işlemleri	(6.538.291)
Toplam				(6.538.291)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	790.580.287	728.803.490
Tamamlanan konutlar	729.594.702	745.496.722
Toplam	1.520.174.989	1.474.300.212
Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsalar (*)	835.327.907	1.105.123.692
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	48.321.812	61.215.320
Toplam	883.649.719	1.166.339.012

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bomonti Queen Central Park Projesi ve Portoran; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise İş Modern Ambarlı, Ege Vadisi, Gökorman ve Metrolife Projesi yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir, Bursa Modern, Bosphoruscity, İstanbul Sarayları, İncek Life, Blue ve Green, Aqua City 2010, Ege Boyu, Ege Yakası, I Tower ve Aydos projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.953.000.000 TL (31 Aralık 2017: 1.953.000.000 TL)'dir.

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , 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 1.291.181.712 TL (31 Aralık 2017: 121.292.707 TL)'dir.

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2019 yılı Ocak 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	01 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
I Tower	50.849.000	125.958	-	-	-	420.042	51.395.000
Aydos Country					23.602.669	20.625.817	44.228.486
Ege Boyu	7.520.000	103.532	(1.250.000)	-	-	(613.532)	5.760.000
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	1.250.000	10.100.000
İncek Life	297.966	14.534	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	(300.182)	10.320.000
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	686.098	16.985.000
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	468.502	12.605.000
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	703.149	11.740.000
Ege Yakası	3.822.159	-	(489)	-	-	(351.670)	3.470.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	-	-	-	42.407.980	-	1.592.020	44.000.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	-	-	-	107.009.242	-	(346.242)	106.663.000
Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)	-	-	-	47.777.679	-	2.322.321	50.100.000
Stadium Avm	-	-	-	70.996.000	-	9.467.000	80.463.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	-	-	-	-	57.430.404	55.942.338	113.372.742
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi	-	-	-	-	23.468.966	24.426.018	47.894.984
Ankara Güney Park Arazisi	-	-	-	156.790.488	-	524.981.512	681.772.000
Toplam	121.292.707	382.875	(1.250.489)	424.981.389	104.502.039	641.273.191	1.291.181.712

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Binalar (*)	11.170.197	513.500	-	-	11.683.697
Taşıtlar	644.975	-	(572.277)	-	72.698
Demirbaşlar	10.656.310	108.915	-	-	10.765.225
Özel maliyetler	6.438.358	78.054	-	-	6.516.412
Birleşme etkisi (*)	4.392.329	13.293.945	(2.151.271)	-	15.535.004
Toplam	33.302.169	13.994.414	(2.723.548)	-	44.573.035
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(6.983.400)	(2.092.697)	-	-	(9.076.097)
Taşıtlar	(517.122)	(45.769)	-	-	(562.891)
Demirbaşlar	(4.619.051)	(1.590.579)	-	-	(6.209.630)
Özel maliyetler	(6.384.209)	(26.776)	-	-	(6.410.985)
Toplam	(18.503.782)	(3.755.820)	-	-	(22.259.602)
Net Defter Değeri	14.798.387	10.238.594	(2.723.548)	-	22.313.433

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarında bulunan net defter değeri 2.058.463 TL değerindeki satış ofislerine ait olan ve halihazırda kullanılmayan sabit kıymetlerin giderleştirilmesinden oluşmaktadır.

Maliyet Değeri	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2017
Binalar (*)	16.544.653	2.531.946	(7.906.402)	-	11.170.197
Taşıtlar	644.975	-	-	-	644.975
Demirbaşlar	13.806.231	1.172.884	(4.322.805)	-	10.656.310
Özel maliyetler	6.940.958	7.301	(509.901)	-	6.438.358
Birleşme etkisi (*)	-	-	-	4.392.329	4.392.329
Toplam	37.936.817	3.712.131	(12.739.108)	4.392.329	33.302.169
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(12.344.911)	(1.221.571)	6.583.082	-	(6.983.400)
Taşıtlar	(506.230)	(10.892)	-	-	(517.122)
Demirbaşlar	(5.478.141)	(920.507)	1.779.597	-	(4.619.051)
Özel maliyetler	(6.886.400)	(5.558)	507.749	-	(6.384.209)
Toplam	(25.215.682)	(2.158.528)	8.870.428	-	(18.503.782)
Net Defter Değeri	12.721.135				14.798.387

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 58.940.790 TL'dir (31 Aralık 2017: 53.935.786).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Haklar	1.647.803	-	-	-	1.647.803
Birleşme etkisi (*)	-	988.586	-	-	988.586
Toplam	1.647.803	988.586	-	-	2.636.389
Birikmiş Amortisman					
Haklar	(1.565.073)	(127.917)	-	-	(1.692.990)
Toplam	(1.565.073)				(1.692.990)
Net Defter Değeri	82.730				943.399

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 201.007.805 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2017: 201.007.805 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2018	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.246.240.462	7.817.357
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	6.246.240.462	7.817.357

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'a açılan davaların sayısı 338 olup, 187 adet dava işçi davası, 151 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup'un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 251'dur.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 266.014.845 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2017: 12.126.939 TL). Bu davaların 31 Aralık 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.

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.

Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder.

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m² halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 430 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen 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 35.400.000 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 alındığı 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 280 adet konutun ön satışı gerçekleşmiştir.

Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 6.128.460.500 TL ipotek bulunmaktadır.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personel borçlar	1.740.805	801.384
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	1.924.150	639.759
Toplam	3.664.955	1.441.143

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.673.632	983.499
Toplam	1.673.632	983.499

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak	1.387.290	5.068.977
Hizmet maliyeti	655.650	1.624.033
Faiz maliyeti	201.848	1.073.321
Aktüeryal kayıp-kazanç	(1.136.836)	801.338
Ödenen kıdem tazminatları	154.389	(1.640.619)
31 Aralık	1.262.341	6.927.050

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.018 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 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, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı	4,24%	%4,25
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	64,11%	%96,66

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (*)	201.383.082	130.304.381
Gelecek aylara ait giderler	779.749	-
Toplam	202.162.831	130.304.381

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

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa alımı için verilen avanslar	146.645.940	112.036.929
Konut projeleri için hakediş avansları	54.737.142	17.361.514
Diğer	-	905.938
Toplam	201.383.082	130.304.381

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

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	110.073.599	118.732.517
Personel avansları	9.727.795	1.479.027
Diğer çeşitli dönen varlıklar	-	-
Diğer stoklar	2.058.463	-
Toplam	121.859.857	120.211.544

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	15.230.000	13.650.354
Toplam	15.230.000	13.650.354

17. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	67.467.971	977.343
Toplam	67.467.971	977.343

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.100.807.335	772.061.680
Toplam	1.100.807.335	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.

Şirket ' in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 738.046.339 TL'dir (2017: 521.159.257 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

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

Ortaklar	%	31 Aralık 2018	%	31 Aralık 2017
Avni Çelik	57,79%	504.638.823	51,74%	310.452.703
Sinpaş GYO A.Ş.	12,00%	104.751.330	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5%	39.964.261	-	-
Ahmet Çelik	5%	39.711.850	1,66%	9.934.695
Şenay Çelik	2,73%	23.860.879	-	-
Berrin Çelik Ercivelek	0,20%	1.762.009	-	-
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	1.753.964	-	-
Ömer Faruk Çelik	-	-	6,42%	38.490.487
Servet GYO	-	-	1,39%	8.354.926
Diğer	17,95%	156.750.316	38,79%	232.767.189
Nominal sermaye	100,00%	873.193.432	100,00%	600.000.000

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

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

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

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 sayılı ile kayda alınmıştır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR

b) Sermaye rezervleri

Sermaye Rezervleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sermaye Rezervleri	212.888.864	252.561.921
Toplam	212.888.864	252.561.921

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 artırımının sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

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

30 Eylül 2011 tarihinde Şirket’in 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL’ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL’ye düşmüştür.

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. 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. Birleşme sürecindeki hisse geri alım taahhüdü nedeniyle ayrılma hakkı kullanan yatırımcılara 97.851.330 TL nominal bedelli hisse için 76.441.459 TL alım bedeli, piyasadan geri alım programı kapsamında ise 6.900.000 nominal bedelli hisse için 4.849.000 TL alım bedeli ödenmiştir.

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	108.855.373	119.399.365
Toplam	108.855.373	119.399.365

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

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) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net karları sırasıyla 293.721.670 TL ve 114.162.332 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır.

g) 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 dağıtılabilir 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.

h) Kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 114.162.332 TL (31 Aralık 2017 zararı: 42.745.764 TL) olup Seri: XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında zarar 721.863.951 TL'dir (31 Aralık 2017: 87.039.595 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 142.692.300 TL (31 Aralık 2017: 431.231.445 TL)'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
a) Hasılat		
Konut ve arsa satışları	418.910.500	906.301.315
Kira gelirleri	9.544.002	5.352.958
Satış iadeleri (-)	(27.641.337)	(4.732.489)
Satış iskontoları (-)	(2.239.345)	(2.642.344)
Toplam	398.573.820	904.279.440
	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(317.982.762)	(684.941.623)
Arsa maliyeti	-	(47.146.049)
Toplam	(317.982.762)	(732.087.672)

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Pazarlama giderleri (-)	(74.800.713)	(73.373.986)
Genel yönetim giderleri (-)	(59.375.632)	(65.621.468)
Toplam	(134.176.345)	(138.995.454)
	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
a) Pazarlama Giderleri Detayı		
Reklam giderleri	(38.410.550)	(34.287.896)
Personel giderleri	(15.199.109)	(15.567.780)
Danışmanlık giderleri	(6.729.060)	(5.866.958)
Komisyon giderleri	(3.010.383)	(2.513.821)
Kira giderleri	(2.367.871)	(2.145.525)
Amortisman giderleri	(2.340.845)	(3.491.167)
Satış ofisi giderleri	(2.331.882)	(2.820.356)
Ulaşım giderleri	(1.285.774)	(1.377.852)
Vergi resim ve harç giderleri	(650.979)	(724.308)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(525.310)	(1.875.746)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(422.590)	(588.377)
Haberleşme giderleri	(314.670)	(929.082)
Noter giderleri	(127.279)	(6.472)
Bakım onarım giderleri	(88.351)	(134.398)
Diğer giderler	(996.060)	(1.044.248)
Toplam	(74.800.713)	(73.373.986)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Personel giderleri	(12.986.305)	(10.115.053)
Bağış ve yardımlar	(11.561.171)	(7.742.021)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.207.355)	(34.643.733)
Site yönetim giderleri	(5.738.301)	(4.391.860)
Danışmanlık giderleri	(4.224.607)	(3.283.497)
Amortisman giderleri	(3.195.123)	(52.751)
Kira giderleri	(3.143.853)	(2.106.949)
Ek idari harcamalar	(2.905.476)	(180.133)
Ulaşım giderleri	(877.940)	(835.793)
Yemek giderleri	(388.115)	(306.741)
Ofis giderleri	(123.718)	(55.179)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(121.090)	(120.380)
Diğer giderler	(3.902.578)	(1.787.378)
Toplam	(59.375.632)	(65.621.468)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Müteahhit maliyeti	(317.982.762)	(684.941.623)
Reklam giderleri	(38.410.550)	(30.458.233)
Personel giderleri	(28.185.414)	(30.912.569)
Bağış ve yardımlar	(11.561.171)	(11.226.473)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.858.334)	(24.943.897)
Danışmanlık giderleri	(10.953.667)	(9.821.320)
Site yönetim giderleri	(5.738.301)	(6.579.628)
Amortisman giderleri	(5.535.968)	(3.563.752)
Kira giderleri	(5.511.724)	(4.892.823)
Komisyon giderleri	(3.010.383)	(2.848.264)
Ek idari harcamalar	(2.905.476)	(105.841)
Satış ofisi giderleri	(2.331.882)	(2.458.980)
Ulaşım giderleri	(2.163.714)	(2.726.288)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(543.680)	(748.585)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(525.310)	(2.801.457)
Yemek giderleri	(388.115)	(363.915)
Haberleşme giderleri	(314.670)	(996.764)
Noter giderleri	(127.279)	(9.148)
Ofis giderleri	(123.718)	(73.172)
Bakım onarım giderleri	(88.351)	(210.079)
Arsa Maliyeti	-	(47.146.049)
Diğer giderler	(4.898.638)	(3.254.266)
Toplam	(452.159.107)	(871.083.126)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Kambiyo karları	150.943.107	3.384.153
Vade farkı gelirleri	50.830.941	153.211.239
Kur farkı ve tüfe gelirleri	1.542.764	7.569.817
Tahsil takip gelirleri	1.339.061	3.438.146
Reeskont geliri	-	3.436.819
İnşaat sahası gelirleri	-	13.533.847
Diğer gelirler	76.865.693	37.154.724
Toplam	281.521.566	221.728.745

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Reeskont faiz gideri	(11.916.914)	-
Kambiyo zararları	(72.507)	(4.358.831)
Şüpheli alacak karşılığı	(48.643)	-
Sabit kıymet giderleştirilmesi	-	(591.529)
Diğer giderler	(24.207.606)	(18.824.808)
Toplam	(36.245.670)	(23.775.168)

24. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Kar payı ve katılım gelirleri	268.144	10.219.326
Kur farkı gelirleri	-	-
Türev finansal araçlardan gelirler	29.930.752	-
Toplam	30.198.896	10.219.326

25. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Kur farkı gideri	(1.018.502.308)	(435.992.140)
Finansman gideri	(43.527.827)	(17.414.242)
Türev finansal araçlardan giderler	-	(21.685.257)
Toplam	(1.062.030.135)	(475.091.639)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. 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 sıfıra 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.

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(196.167.748)	(242.615.040)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	(0,225)	(0,278)

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 31 Aralık 2018 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2018							
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	557.588.048	-	2.981.704	-	111.094.605	53.297.454	-	190.197.261
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	-	-	307	-	-	-	-	-
Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.	29.383.487	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	432.827	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	191.182	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	2.434.199	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.039.120	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.026.901	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	830.604	-	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	5.288.734
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	-	-	-	-	-	-	-	-
Avni Çelik	-	-	-	-	-	-	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	32.881.050	-	-	-	-
S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral	-	-	1.028.378	-	-	-	-	-
Toplam	590.623.817	-	6.312.940	32.881.050	111.094.605	53.297.454	-	195.485.995

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017							
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	241.358.083	-	-	-	18.910.664	266.890.769	-	2.586.147
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	-	-	104.256	-	-	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	-	-	55.609	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	459.372	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	477.656	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.149.457	-	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.182	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	177.504	-	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	24.729.417	-
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	-	-	-	-	-	-	-	-
Avni Çelik	-	-	14.505	-	-	-	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	60.217	-	-	-	-
S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	36.419	-	-	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	243.031.797	-	811.246	60.217	18.910.664	266.890.769	24.729.417	2.586.147

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2018								
01.01.2018- 31.12.2018	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	293.553.030	9.290.940	1.370.643	-	677.572	160.637	8.070.328	1.463.928
Dekors Mekan Tas.Dek.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	1.013.270	-	53.210	384.993
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	1.573	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	5.612.420	-	24.704	17.623	1.324.494	-	5.164	1.360
Prodek Mekan Tasarımı Prj.Dk. San.Tic.A.Ş	-	-	5.135.625	765	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	1.506	-	-	-	41.759	12.204
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	868.293	5.674
Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	249.749	-	2.682.021	-	25.996	-	55.925	378.463
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	675.463	533.552	533.782	-	48.321	-
Simgen Yapı End.Ve Tic. A.Ş.	-	-	2.881.407	2.242.466	3.087.184	-	3.355.138	1.469.459
Üçöğün Catering Hizmetleri A.Ş	-	-	-	-	-	-	10.602	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Tic A.Ş.	5.066	-	-	-	-	-	780.705	-
Toplam	299.420.265	9.290.940	12.771.369	2.794.406	6.662.298	160.637	13.291.018	3.716.081

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2017								
01.01.2017- 31.12.2017	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	670.306.807	973.447	55.084	56.985	433.158	3.958.801	6.796.331	3.100
Dekors Mekan Tas.Dek.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	-	-	18.508	-
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	68.258	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	2.108.806	40.200	-	35.589	-	-	11.570	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj.Dk. San.Tic.A.Ş	-	-	4.000.492	625	417	-	5.292	-
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.513.627	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	-	223	-	-	30.864	-
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	49.003	-
Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	303.010	-	226.095	872.958	16.322	-	141.144	70.502
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	362.705	173.419	402.904	-	7.469	-
Sinpaş Yapı End.Ve Tic. A.Ş.	-	-	3.682.911	1.260.082	1.608.007	-	3.085.317	863.234
Üçögün Catering Hizmetleri A.Ş	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	722.232.250	1.013.647	8.327.287	2.468.139	2.460.808	3.958.801	10.145.498	936.836

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.647.996	1.098.418
Toplam	3.647.996	1.098.418

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.

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Borçlar	4.648.475.577	3.207.665.816
Eksi: Nakit ve nakit banzerleri	8.001.399	37.020.205
Net Borç	4.640.474.178	3.170.645.611
Toplam Özkaynak	349.740.422	846.382.669
Toplam Sermaye	873.193.432	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	1326,83%	374,61%

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	643.921.271	180.340.092	-	20.916.689	7.652.474
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	180.340.092	-	20.916.689	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	643.921.271	180.340.092	-	20.916.689	7.652.474
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	19.440.683	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(19.440.683)	-	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	509.922.566	301.931.403	24.729.417	47.145.484	35.584.242
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	301.931.403	-	4.127.643	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	493.780.075	290.014.877	24.729.417	47.145.484	35.584.242
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.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması 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	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	20.738.491	6.990.518
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	13.195.535	9.508.452
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	12.935.739	5.428.541
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	216.024	1.727.147
Toplam vadesi geçen alacaklar	47.085.789	23.654.658
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	47.085.789	23.654.658

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminatlar	47.085.789	47.085.789	23.654.658	23.654.658
	47.085.789	47.085.789	23.654.658	23.654.658

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	3.253.914.561	3.253.914.561	273.660.589	849.988.820	2.034.167.251	96.097.901
Ticari Borçlar	141.967.185	141.967.185	85.180.311	56.786.874	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.664.955	3.664.955	3.664.955	-	-	-
Diğer Borçlar	68.247.407	68.247.407	28.337.214	39.910.193	-	-
Ertelenmiş gelirler	1.168.275.306	1.168.275.306	67.467.971	1.100.807.335	-	-
Türev Araçlar	6.057.898	6.057.898	-	-	6.057.898	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	3.919.473	3.919.473	2.657.131	1.262.342	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.428.792	2.428.792	-	2.428.792	-	-
Toplam yükümlülükler	4.648.475.577	4.648.475.577	460.968.171	2.051.184.356	2.040.225.149	96.097.901

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	2.103.650.875	2.103.650.875	103.647.984	500.681.057	1.499.321.834	-
Ticari Borçlar	138.863.047	138.863.047	83.317.828	55.545.219	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.441.143	1.441.143	1.441.143	-	-	-
Diğer Borçlar	43.976.799	43.976.799	18.259.741	25.717.058	-	-
Ertelenmiş gelirler	773.039.022	773.039.022	977.343	772.061.679	-	-
Türev Araçlar	35.988.650	35.988.650	-	29.450.359	6.538.291	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	105.269.409	105.269.409	98.342.358	6.927.051	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.436.871	5.436.871	-	5.436.871	-	-
Toplam yükümlülükler	3.207.665.816	3.207.665.816	305.986.397	1.395.819.294	1.505.860.125	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	1.377.131.701	1.356.225.852
Ticari borçlar	144.563.451	141.967.185
Finansal borçlar	3.253.914.561	3.188.836.270
Toplam	4.775.609.713	4.687.029.307
31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	1.047.920.041	1.023.979.766
Ticari borçlar	139.191.883	138.863.047
Finansal borçlar	2.103.650.875	2.061.577.858
Toplam	3.290.762.799	3.224.420.671

Likidite riski tablosu:

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kredilerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak	984.188.910	848.675.123
Girişler	2.541.304.042	259.378.019
Çıkışlar	(1.025.312.324)	(166.052.816)
Kur farkları	755.928.094	42.188.584
31 Aralık	3.256.108.721	984.188.910

b.3) Faiz oranı riski

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.4) Piyasa riski yönetimi

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	3.146.504	13.412.474
Yükümlülükler	1.628.405.361	(769.325.166)
Net Bilanço pozisyonu	1.631.551.865	(755.912.692)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 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	56.469	416.704	2.808.969
Ticari Alacak	64.159	-	337.534
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	120.628	416.704	3.146.503
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	32.689.727	42.215.836	426.454.445
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	67.414.912	140.558.694	1.201.950.916
Toplam Yükümlülükler	100.104.639	182.774.530	1.628.405.361
Net Bilanço Pozisyonu	100.225.267	183.191.234	1.631.551.864

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

Amerikan Doları Karşısında	527.275.107
Avro Karşısında	1.104.276.757
Net Yabancı Para Pozisyonu	1.631.551.864

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	105.455.021	(105.455.021)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	105.455.021	(105.455.021)	-	-
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	220.855.352	(220.855.352)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	220.855.352	(220.855.352)	-	-
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)	326.310.373	(326.310.373)	-	-

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	130.444	103.983	961.555
Ticari Alacak	204.450	0	771.165
Diğer	0	0	0
Toplam Varlıklar	334.894	103.983	1.732.720
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(34.622.006)	(45.068.575)	(334.097.895)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(32.720.411)	(92.604.448)	(541.573.502)
Toplam Yükümlülükler	(67.342.417)	(137.673.023)	(875.671.397)
Net Bilanço Pozisyonu	(67.007.523)	(137.569.040)	(873.938.677)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

Amerikan Doları Karşısında	(252.745.676)
Avro Karşısında	(621.193.001)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	25.274.568	(25.274.568)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	25.274.568	(25.274.568)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
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)	-	-
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)	87.393.868	(87.393.868)	-	-

Kur riskine duyarlılık

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
31 Aralık 2018				
I Tower	14.490	10%	5.139.500	(5.139.500)
Aydos Country	3.731	10%	4.422.849	(4.422.849)
Ege Boyu	10.800	10%	576.000	(576.000)
Aquacity	4.449	10%	1.010.000	(1.010.000)
İncek Life	5.123	10%	31.250	(31.250)
İncek Blue	4.310	10%	1.032.000	(1.032.000)
Bursa Modern	2.616	10%	1.698.500	(1.698.500)
İstanbul Sarayları	3.534	10%	1.260.500	(1.260.500)
Gop Bina	5.320	10%	1.174.000	(1.174.000)
Ege Yakası	6.695	10%	347.000	(347.000)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	6088	10%	4.400.000	(4.400.000)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.928	10%	10.666.300	(10.666.300)
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	3700	10%	5.010.000	(5.010.000)
Starium Avm 56.BB	6651	10%	8.046.300	(8.046.300)
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	1500	10%	11.337.274	(11.337.274)
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi	5213	10%	4.789.498	(4.789.498)
Ankara Güneypark Arazisi	2082	10%	68.177.200	(68.177.200)
Toplam			129.118.171	(129.118.171)

	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
31 Aralık 2017				
I Tower	11.930	10%	5.084.900	(5.084.900)
Ege Boyu	2.978	10%	752.000	(752.000)
Aquacity	4.304	10%	885.000	(885.000)
İncek Life	5.300	10%	29.797	(29.797)
İncek Blue	3.873	10%	1.062.018	(1.062.018)
Bursa Modern	1.730	10%	1.629.890	(1.629.890)
İstanbul Sarayları	2.502	10%	1.213.650	(1.213.650)
Gop Bina	5.050	10%	1.123.106	(1.123.106)
Ege Yakası	5.598	10%	348.910	(348.910)
Toplam			12.129.271	(12.129.271)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.291.181.712	-	1.291.181.712
Toplam	-	1.291.181.712	-	1.291.181.712

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

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.001.399	37.020.205
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.695.006.420	2.761.931.931
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		85.131.213	88.492.885
			1.210.076.967	1.166.603.464
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.998.215.999	4.054.048.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.253.914.561	2.103.650.875
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.057.898	35.988.650
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	32.881.050	60.217
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	349.740.422	846.382.669
	Diğer Kaynaklar		1.355.622.068	1.067.966.074
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.998.215.999	4.054.048.485

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.001.399	20.521.910
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	250.034.724	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	117.779.962	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)	20.405.702	11.139.395

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 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	73,9%	68,13%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	1,86%	3,10%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11,70%	6,17%
6	İşletmecisi 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	975,19%	253,99%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,16%	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	0,41%	0,27%

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.

.....