

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-24
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	13-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ ÖLMİYAN DURAN VARLIKLAR	16-17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	18-20
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-22
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-24

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.586.027.024	2.659.489.972
Nakit ve Nakit Benzerleri		33.091.786	8.466.916
Ticari Alacaklar		502.050.323	737.958.154
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		346.634.541	561.240.330
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		155.415.782	176.717.824
Diğer Alacaklar		8.219.975	19.879.767
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.219.975	19.879.767
Stoklar	3	1.670.233.948	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	3	228.216.411	239.216.597
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		228.216.411	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	41.224
Diğer Dönen Varlıklar		144.173.357	126.296.539
Duran Varlıklar		2.526.660.523	2.360.685.539
Ticari Alacaklar		56.980.951	57.586.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		51.075.413	53.297.454
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		5.905.538	4.289.227
Diğer Alacaklar		979.807	982.715
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		979.807	982.715
Stoklar	3	801.398.911	958.264.151
Peşin Ödenmiş Giderler		1.866.084	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		12.635.020	12.635.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.616.010.588	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4	20.644.369	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	914.793	943.399
Diğer Duran Varlıklar		15.230.000	15.230.000
TOPLAM VARLIKLAR		5.112.687.547	5.020.175.511

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.645.491.191	1.398.474.751
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.368.494.658	1.125.843.568
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	98.133.558	113.288.765
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.270.361.100	1.012.554.803
Ticari Borçlar		155.485.936	159.703.547
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.821.331	6.312.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		151.664.605	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.355.838	3.688.126
Diğer Borçlar		32.883.028	32.945.063
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		32.820.824	32.881.200
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		62.204	63.863
Ertelenmiş Gelirler		76.352.344	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.769.092	2.657.131
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.769.092	2.657.131
Türev Araçlar		1.682.456	3.544.958
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		1.682.456	3.544.958
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.467.839	2.621.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.467.839	2.621.805
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.125.245.528	3.271.137.055
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.171.431.092	2.130.265.153
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	206.071.234	195.485.995
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.965.359.858	1.934.779.158
Diğer Borçlar	7,29	38.235.548	35.302.492
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.235.548	35.302.492
Ertelenmiş Gelirler	3	914.129.337	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.449.551	1.262.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.449.551	1.262.342
Türev Araçlar		-	2.512.940
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	2.512.940
ÖZKAYNAKLAR		341.950.828	350.563.705
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		341.950.828	350.563.705
Ödenmiş Sermaye	18	873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(1.172.193)	
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.172.193)	(1.136.836)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.172.193)	(1.136.836)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(478.363.857)	(281.481.431)
Net Dönem (Zararı) / Karı		(8.577.531)	(196.882.437)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.112.687.547	5.020.175.511

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		455.995.321	46.343.147
Satışların Maliyeti (-)		(194.071.698)	(18.871.354)
BRÜT KAR		261.923.623	27.471.793
Pazarlama Giderleri (-)		(17.005.681)	(26.296.294)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(11.048.733)	(12.090.218)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	147.270.668
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		27.730.639	21.071.628
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(6.659.605)	(11.704.056)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		254.940.243	145.723.521
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		254.940.243	145.723.521
Finansal Gelirler		4.375.439	15.213.134
Finansal Giderler (-)		(267.893.213)	(88.764.503)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(8.577.531)	72.172.152
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri			
Ertelenmiş vergi gelir/gideri			
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(8.577.531)	72.172.152
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(8.577.531)	72.172.152
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,0098)	0,0827
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(35.357)	(1.817.640)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(35.357)	(1.817.640)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(35.357)	(1.817.640)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(8.612.888)	70.354.512

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2018	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	35.261.185	75.694.304	(87.039.595)	893.180.910
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.039.595	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	1.000.405.424	(346.002.724)	-	-	-	-	73.594.188	(218.470.671)	-	782.719.649
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	(70.777.303)	-	-	-	-	-	-	(70.777.303)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(1.817.640)	-	-	72.172.152	70.354.512
31 Mart 2018	873.193.432	1.213.294.288	(346.002.724)	(76.441.459)	62.419.923	-	(2.197.255)	108.855.373	(229.815.962)	72.172.152	1.675.477.768
1 Ocak 2019	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(281.481.420)	(196.882.437)	350.563.705
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(196.882.437)	196.882.437	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(35.357)	-	-	(8.577.531)	(8.612.888)
31 Mart 2019	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.172.193)	108.855.373	(478.363.857)	(8.577.531)	341.950.828

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 VE 2018 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(7.632.970)	330.932.375
Dönem karı /(zararı)		(8.577.531)	72.172.152
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		9.954.232	(80.046.452)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		207.831.316	73.886.415
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		1.682.456	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		37.638.974	(3.670.555)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		928.930	937.875
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		299.170	(3.929.519)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		299.170	(3.929.519)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / kazançları ile ilgili düzeltmeler		(238.426.614)	(147.270.668)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(238.426.614)	(147.270.668)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(7.677.383)	339.343.682
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		236.513.561	472.934.274
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.217.611)	117.521.026
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(72.140.195)	(220.090.613)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		11.482.273	275.514.463
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(178.783.000)	(331.402.187)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(532.411)	24.866.719
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(6.214.118)	112.244.286
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		5.681.707	(87.377.567)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(6.300.682)	331.469.382
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.332.288)	(537.007)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(31.003)	(8.611.061)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(31.003)	(26.251.545)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit giriş / (çıkışları)		-	(6.467.552)
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	24.108.036
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		32.288.843	(243.058.660)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		313.817.029	87.072.106
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(260.098.642)	(251.212.284)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(21.429.544)	(8.141.179)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-	(70.777.303)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		24.624.870	79.262.654
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		24.624.870	79.262.654
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.466.916	27.556.454
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		33.091.786	106.819.108

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’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.

Sinpaş Yapı’nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup’un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 245 kişidir. (31 Aralık 2018: 305) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret 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.

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.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup’un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup' un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a - 31 Mart 2019 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- **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:

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- 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 erteleme 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.

01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış yürürlüğe girmiş 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 TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştiril-mesinin 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, Dvarlık 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 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- **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.

Aşağıda yer alan standartlar, değişiklikler ve yorumlar henüz KGK tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 17 ‘Sigorta Sözleşmeleri’
- TFRS 15 ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ değişiklikler
- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler
- TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. TFRS 16 dışıdan söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal tabloları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Grup’un, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerinin belirlenmesi üzerine çalışmalar devam etmektedir.

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

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

31.03.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini ve de İstanbul Ümraniye Çakmak Arazilerini yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda 324.828.876 TL hasılat ve 86.402.262 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

31.03.2018 tarihi itibarı ile Grup stoklarda bulunan Marmaris Arazisi ve Ankara Gop Arazisini yatırım kararını Sağlık hoteli, Devremülk ve Avm projesi olarak değerlendirdiğine ilişkin yönetim kurulu kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5)

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

i. Stoklar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	918.442.089	790.580.287
Tamamlanan konutlar	751.791.859	737.050.488
Toplam	1.670.233.948	1.527.630.775

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Arsalar (*)	753.077.099	909.942.339
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	48.321.812	48.321.812
Toplam	801.398.911	958.264.151

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

(**) Raporlama tarihi itibarıyla, teslim tarihleri 1 yıldan daha fazla sürecek olan projelere ilişkin konut inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar (*)	228.175.183	238.436.848
Gelecek aylara ait giderler	41.228	779.749
Toplam	228.216.411	239.216.597

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Arsa alımı için verilen avanslar	169.247.671	183.699.706
Konut projeleri için hakediş avansları	58.927.512	54.737.142
Diğer	-	-
Toplam	228.175.183	238.436.848

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	98.133.558	113.288.765
Banka Kredileri	1.270.361.100	1.012.554.803
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	206.071.234	195.485.995
Banka Kredileri	1.965.359.858	1.934.779.158
Toplam	3.539.925.750	3.256.108.721

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Finansal borçlanmalar Detayı	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.368.494.658	1.125.843.570
1-5 yıl	2.028.939.432	2.034.167.250
5 yıl üzeri	142.491.660	96.097.901
Toplam	3.539.925.750	3.256.108.721

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.270.361.100	1.012.554.803
1-5 yıl	1.822.868.197	1.838.681.255
5 yıl üzeri	142.491.660	96.097.903
Toplam	3.235.720.958	2.947.333.961

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	98.133.558	113.288.764
1-5 yıl	206.071.234	195.485.997
5 yıl üzeri	-	-
Toplam	304.204.792	308.774.761

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	19,30%	156.790.239	-
Avro	6,16%	751.412.545	1.681.652.075
ABD Doları	6,71%	460.291.874	489.779.017
Toplam		1.368.494.658	2.171.431.092

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	121.355.568	-
Avro	4,28%	526.150.430	1.405.507.419
ABD Doları	5,54%	365.048.805	529.271.739
Toplam finansal borçlanmalar		1.012.554.803	1.934.779.158

iv. Ertelenmiş Gelirler**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler****31 Mart 2019****31 Aralık 2018**

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)

76.352.344

67.470.553

Toplam**76.352.344****67.470.553****Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler****31 Mart 2019****31 Aralık 2018**

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)

914.129.337

1.101.794.128

Toplam**914.129.337****1.101.794.128**

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

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 700.271.717 TL'dir (31 Aralık 2018: 738.046.339 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	44.573.036	2.636.389
Alımlar	31.003	-
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.604.039	2.636.389
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(22.259.603)	(1.692.990)
Dönem gideri	(900.324)	(28.606)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.159.927)	(1.721.596)
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.444.112	914.793
Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	28.909.840	1.647.803

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Alımlar	38.013.410	788.215
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	66.923.250	2.436.018
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(18.503.782)	(1.565.073)
Dönem gideri	(18.340.071)	(15.054)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(36.843.853)	(1.580.127)
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.079.397	855.891

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri **1.616.010.588 TL** (31 Aralık 2018: 1.291.181.712 TL)’dir.

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	01 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2019
I Tower	51.395.000	-	-	-	-	-	51.395.000
Aydos Country	44.228.486	-	-	-	-	-	44.228.486
Ege Boyu	5.760.000	-	-	-	-	-	5.760.000
Aquacity	10.100.000	-	-	-	-	-	10.100.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	-	10.320.000
Bursa Modern	16.985.000	-	-	-	-	-	16.985.000
İstanbul Sarayları	12.605.000	-	-	-	-	-	12.605.000
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	-	11.740.000
Ege Yakası	3.470.000	-	-	-	-	-	3.470.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	44.000.000	-	-	-	-	-	44.000.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	106.663.000	-	-	-	-	-	106.663.000
Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)	50.100.000	-	-	-	-	-	50.100.000
Stadium Avm	80.463.000	-	-	-	-	-	80.463.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	113.372.742	-	-	-	-	-	113.372.742
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi	47.894.984	-	-	-	-	-	47.894.984
Ankara Güney Park Arazisi	681.772.000	-	-	-	-	-	681.772.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	-	-	-	-	202.629.462	-	202.629.462
Beykoz (Arsa)	-	-	-	-	3.150.000	-	3.150.000
Halkalı (Arsa)	-	-	-	-	61.310.414	-	61.310.414
Bursa OrhanGazi (Arsa)	-	-	-	-	51.900.000	-	51.900.000
Alacaatlı (Arsa)	-	-	-	-	5.839.000	-	5.839.000
Toplam	1.291.181.712				324.828.876		1.616.010.588

31.03.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini ve de İstanbul Ümraniye Çakmak Arazilerini yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda 324.828.876 TL hasılat ve 86.402.262 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Ticari Üniteler)	01 Ocak 2018	İlaveler	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2018
I Tower	50.849.000	125.469	-	-	-	50.974.958
Ege Boyu	7.520.000	-	-	-	-	7.520.000
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	8.850.000
İncek Life	297.966	-	-	-	-	297.966
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	10.620.182
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	16.298.902
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	12.136.498
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	11.036.851
Ege Yakası	3.822.159	-	-	-	-	3.821.670
Altınoran Agora	-	560.121	42.407.980	-	-	42.968.101
Altınoran Teleferik	-	3.094.048	102.275.000	-	-	105.369.048
Altınoran Ticari	-	1.584.498	47.784.000	-	-	49.368.498
Starium Avm	-	964.567	76.782.000	-	-	77.746.567
Toplam	121.292.707	6.467.554	269.248.980	-	-	397.009.241

(*) Marmaris Arazisine ilişkin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; Marmaris içmeler mevkiinde 2518 Parsel Alanı (163.968 m2), 1598 Parsel Alanı (9.509 m2), Toplam alanı:173.477 m2 Toplam Emsal Alan: 225.520 m2 Olan arsamıza Sağlık hoteli ve Devremülk projesi planlanmaktadır.

(**) Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat Mahallesi 29284 Ada 2 Parsel için şirketin stoklarında bulunan arsasını İlişkin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; 28 Eylül 2017 tarihli 125-1, 125-2, 125-3 inşaat ruhsatına göre Ofis: 32.023 m2, Avm Alanı: 43.993,49 m2, Konut: 38.961 m2 olarak proje planlanmaktadır.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**Grup Aleyhine Açılmış Davalar:**

31 Mart 2019 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 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 266.014.845 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2018: 266.014.845 TL). Bu davaların 31 Mart 2019 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 Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, 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 Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (Devamı)**Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:**

Grup, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Grup 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, Grup 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 Grup 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 Grup'tan 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 belirtilmiştir, 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 Grup'a satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Grup'a söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Grup payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 430 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Grup, 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 Grup'a 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 Grup 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 Grup'a ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Grup 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:

Grup'ın 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. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 6.128.460.500 TL ipotek bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Verilen teminatlar:

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 117.837.064,44 TL'dir. (31 Aralık 2018: 117.779.961,80 TL).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak – 31 Mart 2019 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(8.577.531)	72.172.152
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,0098)	0,0827

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	48.577.871	1.732.720
Yükümlülükler	(3.383.135.511)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(3.334.557.640)	(873.938.677)

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

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2019	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
---------------------	-----------------------	-------------	---------------------

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	5.610.670	2.683.360	48.534.712
Ticari Alacak	73668	-	43.159
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	5.618.338	2.683.360	48.577.871
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	81.780.235	118.916.969	1.211.704.419
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	87.019.227	266.134.721	2.171.431.092
Toplam Yükümlülükler	168.799.462	385.051.690	3.383.135.511
Net Bilanço Pozisyonu	163.181.124	382.368.330	3.334.557.640

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Amerikan Doları Karşısında	(918.448.636)	(527.275.107)
Avro Karşısında	(2.416.109.004)	(1.104.276.757)
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.334.557.640)	(1.631.551.864)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur Riskine Duyarlılık**

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2019 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

31 Mart 2019	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(91.844.864)	91.844.864	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(91.844.864)	91.844.864	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(241.610.900)	241.610.900	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(241.610.900)	241.610.900	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(333.455.764)	333.455.764	-	-

31 Aralık 2018	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	105.460.874	(105.460.874)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	105.460.874	(105.460.874)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	220.855.352	(220.855.352)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	220.855.352	(220.855.352)	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 20 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	326.316.225	(326.316.225)	-	-

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	32.077.513	8.001.399
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.004.573.398	3.695.006.420
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	85.131.213	85.131.213
	Diğer Varlıklar		963.990.800	1.210.076.967
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.085.772.924	4.998.215.999
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.539.925.750	3.253.914.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.682.456	6.057.898
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	32.820.824	32.881.050
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	340.907.343	349.740.422
	Diğer Kaynaklar		1.170.436.551	1.355.622.068
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.085.772.924	4.998.215.999

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	32.077.513	8.001.399
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	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	117.837.064	117.779.962
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)	33.091.786	20.405.702

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
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	78,74%	73,93%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,30%	1,86%
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	4,92%	11,70%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	1083,07%	975,19%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,63%	0,16%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,65%	0,41%

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