

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 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..	6-28
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-15
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	15-18
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	19
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20-21
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	21-23
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	24-26
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	26
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	27-28

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.885.242.012	2.659.489.972
Nakit ve Nakit Benzerleri		52.646.929	8.466.916
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		453.673.505	737.958.154
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		341.010.600	561.240.330
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		112.662.905	176.717.824
Diğer Alacaklar		26.242.027	19.879.767
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		5.200	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		26.236.827	19.879.767
Türev Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.950.057.305	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	3	250.015.436	239.216.597
-İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		21.106.074	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		228.909.362	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	41.224
Diğer Dönen Varlıklar		152.606.810	126.296.539
Duran Varlıklar		2.353.734.060	2.360.685.539
Ticari Alacaklar		73.515.835	57.586.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		68.745.828	53.297.454
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.770.007	4.289.227
Diğer Alacaklar		983.027	982.715
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		983.027	982.715
Stoklar	3	609.646.956	958.264.151
Peşin Ödenmiş Giderler	3	115.483	2.348.171
Finansal Yatırımlar		-	-
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		13.569.116	12.635.020
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.614.779.433	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4	18.637.679	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	882.158	943.399
Kullanım Hakkı Varlıklar		21.604.373	
Diğer Duran Varlıklar		-	15.230.000
TOPLAM VARLIKLAR		5.238.976.072	5.020.175.511

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.214.124.591	1.398.474.751
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.424.266.376	1.125.843.568
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		104.425.489	113.288.765
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.319.840.887	1.012.554.803
Ticari Borçlar		137.593.996	159.703.547
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.586.190	6.312.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		134.007.806	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.430.545	3.688.126
Diğer Borçlar		24.499.031	32.945.063
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		14.910.595	32.881.200
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.588.436	63.863
Ertelenmiş Gelirler	3	617.972.945	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.706.605	2.657.131
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.706.605	2.657.131
Türev Araçlar		504.021	3.544.958
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		504.021	3.544.958
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.151.072	2.621.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.151.072	2.621.805
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.630.193.442	3.271.137.055
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.087.053.824	2.130.265.153
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		171.184.918	195.485.995
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.915.868.906	1.934.779.158
Diğer Borçlar		42.382.937	35.302.492
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.382.937	35.302.492
Ertelenmiş Gelirler	3	497.198.353	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
Türev Araçlar		-	2.512.940
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	2.512.940
ÖZKAYNAKLAR		394.658.039	350.563.705
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		394.658.039	350.563.705
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
'Birleşme Denkleştirme 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)		(3.777.969)	(1.136.836)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.777.969)	(1.136.836)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.777.969)	(1.136.836)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(478.363.868)	(281.481.431)
Net Dönem (Zararı) / Karı		46.735.467	(196.882.437)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.238.976.072	5.020.175.511

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		782.480.911	199.539.417	213.318.504	140.457.118
Satışların Maliyeti (-)		(486.164.370)	(193.102.569)	(192.315.575)	(150.828.145)
BRÜT KAR		296.316.541	6.436.848	21.002.929	(10.371.027)
Pazarlama Giderleri (-)		(42.690.318)	(14.956.722)	(58.132.351)	(14.511.320)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(28.118.045)	(6.668.910)	(43.632.092)	(15.006.150)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	189.337.772	27.178.828
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		79.916.479	(32.972.278)	242.031.385	160.130.496
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(27.244.741)	54.819.827	(15.774.998)	41.839.775
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		278.179.916	6.658.765	334.832.645	189.260.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	2.699.691	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		934.096	(547.240)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		279.114.012	6.111.525	337.532.336	189.260.602
Finansal Gelirler		5.553.979	1.734.825	26.895.447	(39.811)
Finansal Giderler (-)		(237.932.524)	73.327.732	(898.115.578)	(580.464.658)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		46.735.467	81.174.082	(533.687.795)	(391.243.867)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		46.735.467	81.174.082	(533.687.795)	(391.243.867)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		46.735.467	81.174.082	(533.687.795)	(391.243.867)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0535	0,0930	(0,6112)	(0,4481)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.641.133)	(2.369.078)	26.369.713	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(2.641.133)	(2.369.078)	26.369.713	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.641.133)	(2.369.078)	26.369.713	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		44.094.334	78.805.004	(507.318.082)	(391.243.867)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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		Özkaynak Toplamı
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
1 Ocak 2018	600.000.000	252.561.921	71.608.628	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	119.399.365	(9.109.526)	(242.915.898)	847.920.642
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.915.898)	242.915.898	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	(39.673.057)	(441.147.737)	-	-	-	-	(10.543.992)	10.543.993	-	(207.627.361)
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	-	-	-	-	-	-	26.369.713	-	-	(533.687.795)	(507.318.082)
30 Eylül 2018	873.193.432	212.888.864	(369.539.109)	(81.290.459)	62.419.923	-	25.990.098	108.855.373	(281.481.431)	(533.687.795)	17.348.896
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(2.641.133)	-	-	46.735.467	44.094.334
30 Eylül 2019	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(3.777.969)	108.855.373	(478.363.868)	46.735.467	394.658.039

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		187.128.672	(372.663.286)
Dönem karı (zararı)		46.735.467	(533.687.795)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		136.204.203	180.302.771
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		367.959.028	518.512.213
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		504.021	(26.627.304)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.118.458	34.045.917
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.588.954	3.876.717
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		394.621	(92.352.677)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		394.621	(95.417.669)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	3.064.992
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(256.883.952)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(237.426.783)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(237.426.783)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(934.096)	-
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(268.143)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		6.186.351	(19.009.398)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		268.355.496	(3.259.968)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(22.109.553)	85.757.308
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	4	(160.211.597)	(486.155.770)
Pesin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.566.151)	(75.959.874)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(54.093.383)	442.384.449
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(17.188.461)	18.224.457
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	31.627.508
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	(13.403.051)
-		-	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		189.126.021	(372.394.422)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.997.349)	(537.007)
Alınan kar payları		-	268.143
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(420.378)	(659.983.705)
Alınan temettüler		-	2.324.691
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(712.943)	2.401.693
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		61.241	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		231.324	(664.710.089)
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(142.528.281)	1.033.218.260
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		487.928.041	1.173.171.449
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(624.398.424)	(105.907.273)
Alınan kar payları		-	-
Türev araçlardan nakit çıkışları		(6.057.898)	-
Ödenen faizler		-	(34.045.916)
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		44.180.013	571.269
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		44.180.013	571.269
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.466.916	37.667.985
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		52.646.929	38.239.254

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 222 kişidir. (31 Aralık 2018: 248) 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 11 Kasım 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.

30 EYLÜL 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

30 Eylül 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

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 11 Kasım 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.
30 EYLÜL 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 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Grup

Finansal Kiralama

Kira konusu mala ilişkin tüm önemli risk ve getirilerin kiracıya devredilmiş olduğu kiralama finansal kiralama olarak tanımlanmakta ve rayiç bedel veya minimum kira ödemelerinden hangisi düşükse o tutar ile muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur.

31 Aralık 2018 tarihine kadar kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak sınıflandırılarak operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri kiralama süresi boyunca gider olarak kayıtlara alınmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.2 Kiralama İşlemleri (Devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:18) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanla tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanla tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

TFRS 16 içerisinde yer alan seçimlik geçiş hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2019 öncesi finansal tablolarda özvarlıklarda bir düzeltme yapılmamış 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla vadesine 12 aydan uzun süre kalmış olan sözleşmeler dikkate alınarak kalan süre için Kullanım Hakkı Varlığı tutarı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü hesaplanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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)

2.2 Kiralama İşlemleri (Devamı)

TFRS 16 Kiralamalar Standardı’nın finansal tablolara etkileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Durum Tablosu	30.09.2019	TFRS 16 Etkisi	30.09.2019 Etki Sonrası
Dönen Varlıklar	2.885.242.011	-	2.885.242.011
Duran Varlıklar	2.332.129.686	21.604.374	2.353.734.060
Aktif Toplamı	5.217.371.697	21.604.374	5.238.976.071
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.209.836.827	4.287.765	2.214.124.591
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.610.758.372	19.435.070	2.630.193.442
Özkaynaklar	396.776.498	(2.118.460)	394.658.038
Pasif Toplamı	5.217.371.697	21.604.374	5.238.976.071

Kar veya Zarar Tablosu	30.09.2019	TFRS 16 Etkisi	30.09.2019 Etki Sonrası
Hasılat	782.480.911	-	782.480.911
Satışların Maliyeti (-)	(482.228.437)	(3.935.932)	(486.164.370)
Brüt Kar/(Zarar)	300.252.474	(3.935.932)	296.316.542
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelirler/Gid.	13.054.687	5.081.937	(18.136.624)
Esas Faliyet Karı/(Zararı)	313.307.161	1.146.005	278.179.917
Özkaynak Yöntemiyle Değ.Yat. Karından/Zararından Paylar	934.096		934.096
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	314.241.257	1.146.005	279.114.013
Finansman Gelir/Gideri	(229.114.083)	(3.264.465)	(232.378.545)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	85.127.174	(2.118.460)	46.735.467
Dönem Karı/(Zararı)	85.127.174	(2.118.460)	46.735.467

Kullanım Hakkı Varlıkları için kullanılan amortisman oranları bina için %20 taşıtlarda %33,33’dür

2.3 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.

30 Eylül 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **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.

- **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 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **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 özellikli 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

- **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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

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 çalışmaları devam etmektedir.

Grup'un, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir.

Grup, daha önce TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar için özet finansal tablolara 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden bir kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır. Bu kapsamda TFRS 16 Kiralamalar Standardının uygulamasının Grup'un 1 Ocak 2019 tarihli geçmiş yıllar karları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

30.09.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaathlı 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 sözleşmesi transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller"** standardı doğrultusunda **323.829.045 TL** hasılat ve **86.402.262 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	563.062.808	790.580.287
Tamamlanan konutlar (**)	1.386.994.497	737.050.488
Toplam	1.950.057.305	1.527.630.775

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Arsalar (***)	609.646.956	909.942.339
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (****)	-	48.321.812
Toplam	609.646.956	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	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar (*)	249.910.355	238.436.848
Gelecek aylara ait giderler	105.081	779.749
Toplam	250.015.436	239.216.597

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

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Arsa alımı için verilen avanslar	158.476.576	183.699.706
Konut projeleri için hakediş avansları	70.302.627	54.737.142
İlişkili taraflara verilen avanslar	21.106.074	-
Diğer avanslar	25.078	-
Toplam	249.910.355	238.436.848

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	100.137.725	111.094.606
Banka Kredileri	1.319.840.887	1.012.554.804
Kiralama Yükümlülükleri	4.287.764	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	151.749.848	195.485.995
Banka Kredileri	1.915.868.906	1.934.779.156
Kiralama Yükümlülükleri	19.435.070	-
Toplam	3.511.320.200	3.253.914.561

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.424.266.376	1.123.649.408
1-5 yıl	2.087.053.824	2.034.167.250
5 yıl üzeri	-	96.097.903
Toplam	3.511.320.200	3.253.914.561

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.319.840.887	1.012.554.803
1-5 yıl	1.915.868.906	1.838.681.255
5 yıl üzeri	-	96.097.903
Toplam	3.235.709.793	2.947.333.961

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	100.137.725	111.094.605
1-5 yıl	151.749.848	195.485.995
5 yıl üzeri	-	-
Toplam	251.887.573	306.580.600

Kiralama yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülüklerinin vade dağılımı	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	4.287.764	-
1-5 yıl	19.435.070	-
5 yıl üzeri	-	-
Toplam	23.722.834	-

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	9-33%	160.527.983	18.975.058
Avro	3-12%	833.995.977	1.575.440.916
ABD Doları	3-10%	429.742.416	492.637.850
Toplam		1.424.266.377	2.087.053.824

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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****30 Eylül 2019 31 Aralık 2018**

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar

617.972.945

67.470.553

Toplam**617.972.945****67.470.553****Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler****30 Eylül 2019 31 Aralık 2018**

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)

497.198.353

1.101.794.128

Toplam**497.198.353****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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri **610.219.484 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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 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	43.773.292	2.636.389
Transferler	2.751.229	694.621
Alımlar	808.910	-
Çıkışlar	(157.204)	-
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.176.227	3.331.010
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(22.259.602)	(1.692.990)
Transferler	(2.774.593)	(671.259)
Dönem gideri	(3.661.556)	(84.603)
Çıkışlar	157.204	-
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(28.538.548)	(2.448.852)
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	18.637.679	882.158

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	33.302.169	1.647.803
Alımlar	13.194.671	988.586
Çıkışlar	(2.723.548)	-
Transferler	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	43.773.292	2.636.389
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(18.535.041)	(1.565.073)
Dönem gideri	(3.724.561)	(127.917)
Çıkışlar	-	-
Transferler	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(22.259.602)	(1.692.990)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.513.690	943.399

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 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 kuruluştan tarafından

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

belirlenen makul değeri **1.614.779.433 TL** (31 Aralık 2018: 1.291.181.712 TL)’dir.

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
I Tower	51.395.000	192.210	-	-	-	-	51.587.210
Aydos Country	44.228.486	18.953	-	-	-	-	44.247.439
Ege Boyu	5.760.000	14.775	-	-	-	-	5.774.775
Aquacity	10.100.000	-	(500.000)	-	-	-	9.600.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	-	10.320.000
Bursa Modern	16.985.000	22.658	-	-	-	-	17.007.658
İstanbul Sarayları	12.605.000	11.075	-	-	-	-	12.616.075
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	-	11.740.000
Ege Yakası	3.470.000	9.005	-	-	-	-	3.479.005
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
Starium 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)	-	-	-	-	201.788.231	-	201.788.231
Beykoz (Arsa)	-	-	-	-	3.150.000	-	3.150.000
Halkalı (Arsa)	-	-	-	-	61.151.814	-	61.151.814
Bursa OsmanGazi (Arsa)	-	-	-	-	51.900.000	-	51.900.000
Alacaatlı (Arsa)	-	-	-	-	5.839.000	-	5.839.000
Toplam	1.291.181.712	268.675	(500.000)	-	323.829.045	-	1.614.779.433

30.09.2019 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 söz konusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda **323.829.045 TL** hasılat ve **86.402.262 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	-	17.758	-	107.009.242	-	-	107.027.000
Starium Avm 56. BB	-	561.717	-	70.434.283	-	-	70.996.000

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

I Tower	50.849.000	125.958	-	-	-	-	50.974.958
Aydos Country					23.602.669	26.201.331	49.804.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	-	6.321	-	47.777.679	-	-	47.784.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47. BB	-	391.701	-	42.016.279	-	-	42.407.980
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	-	16.298.902
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	-	12.136.498
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	-	11.036.851
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	-	10.620.182
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	-	8.850.000
Ege Boyu	7.520.000	103.532	(1.250.000)	-	-	-	6.373.532
Ege Yakası	3.822.159	-	(489)	-	-	-	3.821.670
İncek Life	297.966	-	-	-	-	-	297.966
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	-	-	-	-	131.698.990	109.901.010	241.600.000
Ankara Gaziosmanpa'a Arazisi AVM -Ofis Projesi	-	-	-	-	53.715.325	52.257.932	105.973.257
Toplam	121.292.707	1.345.838	(1.250.489)	267.237.483	209.016.984	188.360.273	786.002.796

(*) 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 ilişkin 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:**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'a açılan davaların sayısı 802 olup, 356 adet dava işçi davası, 446 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup'un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 278'dur.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 273.889.920 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2018: 266.014.845 TL). Bu davaların 30 Eylül 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 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 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 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.

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

Takyidatlar:

Grup' un 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş **9.875.702.500 TL** ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı **116.080.429 TL**'dir. (31 Aralık 2018: 117.779.962 TL).

Verilen ipotekler:

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş **4.570.000.000 TL** ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018 : 6.128.460.500 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 – 30 Eylül 2019 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2019	01 Temmuz- 30 Eylül 2019	01 Ocak- 30 Eylül 2018	01 Temmuz- 30 Eylül 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	46.735.467	81.174.082	(533.687.795)	(391.243.867)
Pay başına (kayıp) / kazanç	,0535	,0930	(,6112)	(,4481)

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	528.553.104	(3.146.504)
Yükümlülükler	(3.439.933.028)	(1.628.405.361)
Net bilanço pozisyonu	(2.911.379.924)	(1.631.551.865)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	79.222.516	12.859.739	-	527.847.623
Ticari Alacaklar	4.468	-	-	25.285
Diğer	-	110.000	-	680.196
Toplam Varlıklar	79.226.984	12.969.739	-	528.553.104
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.214.930)	(4.618.492)	(528)	(35.437.986)
Finansal yükümlülükler	(75.938.297)	(134.872.239)	-	(1.263.738.394)
Diğer	(12.041.082)	(645.398)	-	(72.132.569)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(87.052.332)	(254.777.301)	-	(2.068.078.766)
Diğer	(92.061)	(3.935)	-	(545.314)
Toplam Yükümlülükler	(176.338.701)	(394.917.365)	(528)	(3.439.933.028)
Net Bilanço Pozisyonu	(97.111.717)	(381.947.626)	(528)	(2.911.379.924)

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	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)	(1.631.551.865)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Amerikan Doları Karşısında	(549.564.917)	(527.275.107)
Avro Karşısında	(2.361.811.339)	(1.104.276.757)
GBP Karşısında	(3.668)	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.911.379.924)	(1.631.551.865)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(54.956.492)	54.956.492	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(54.956.492)	54.956.492	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(236.181.134)	236.181.134	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4 + 5)	(236.181.134)	236.181.134	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(367)	367	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7 + 8)	(367)	367	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(291.137.992)	291.137.992	-	-

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 %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(52.727.511)	52.727.511	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(52.727.511)	52.727.511	-	-
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(110.427.676)	110.427.676	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4 + 5)	(110.427.676)	110.427.676	-	-
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)	(163.155.186)	163.155.186	-	-

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.719.914	8.001.399
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.092.866.005	3.695.006.420
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		86.143.134	85.131.213
			1.010.773.885	1.210.076.967
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.237.502.938	4.998.215.999
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.511.320.200	3.253.914.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	504.021	6.057.898
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	14.910.595	32.881.050
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	394.912.724	349.740.422
	Diğer Kaynaklar		1.315.855.398	1.355.622.068
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.237.502.938	4.998.215.999

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	47.719.914	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)	487.461.507	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	Gayrimenkul 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)	52.646.929	20.405.702

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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	30 Eylül 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	78,15%	73,93%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,56%	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	9,31%	5,00%
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	922,88%	975,19%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,91%	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	1,01%	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.