

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-66
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-30
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	30
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	31
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	31-33
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	33-34
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 9 STOKLAR.....	36
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	36
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-38
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	38-39
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	39
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40-42
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	42-43
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	44
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	44
NOT 19 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	45
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR	45-47
NOT 21 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 22 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	48-49
NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	50
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	50
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	51
NOT 26 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ ZARARLARINDAN PAYLAR.....	51
NOT 27 FİNANSAL GELİRLER.....	51
NOT 28 FİNANSAL GİDERLER.....	51
NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	52
NOT 30 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	52
NOT 31 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	53-57
NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	57-64
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR	65
NOT 34 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-67

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.755.257.097	2.659.489.972
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	71.421.760	8.466.916
Ticari Alacaklar	6,31	446.134.951	737.958.154
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	373.157.270	561.240.330
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	72.977.681	176.717.824
Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
Türev Araçlar	8	79.285	-
Stoklar	9	1.730.798.094	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	17	294.261.536	239.216.597
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		294.261.536	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.647	41.224
Diğer Dönen Varlıklar	18	132.892.669	126.296.539
Duran Varlıklar		2.535.707.994	2.360.685.539
Ticari Alacaklar	6,31	103.221.772	57.586.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	99.502.791	53.297.454
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.718.981	4.289.227
Diğer Alacaklar	7,31	980.101	982.715
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,31	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	980.101	982.715
Stoklar	9	678.830.592	958.264.151
Peşin Ödenmiş Giderler	17	41.382	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	13.579.237	12.635.020
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.699.044.058	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	12	17.328.844	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	827.664	943.399
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	21.854.344	-
Diğer Duran Varlıklar	18	-	15.230.000
TOPLAM VARLIKLAR		5.290.965.091	5.020.175.511

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.527.926.632	1.125.843.568
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		112.422.251	113.288.765
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.415.504.381	1.012.554.803
Ticari Borçlar	6,31	196.035.397	159.703.547
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	24.931.934	6.312.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	171.103.463	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.336.405	3.688.126
Diğer Borçlar	7,31	11.193.982	32.945.063
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,31	-	32.881.200
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	11.193.982	63.863
Ertelenmiş Gelirler	19	183.913.331	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.923.707	2.657.131
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.923.707	2.657.131
Türev Araçlar	8	-	3.544.958
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	3.544.958
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	4.291.417	2.621.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.291.417	2.621.805
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.800.176.655	3.271.137.055
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.170.579.460	2.130.265.153
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		147.739.476	195.485.995
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.022.839.984	1.934.779.158
Diğer Borçlar	7,31	38.670.907	35.302.492
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,31	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.670.907	35.302.492
Ertelenmiş Gelirler	19	586.348.191	1.101.794.128
Ticari Borçlar	6,31	306.142	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	306.142	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.271.955	1.262.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli ,Karşılıklar		4.271.955	1.262.342
Türev Araçlar	8	-	2.512.940
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	2.512.940
ÖZKAYNAKLAR	20	562.167.566	350.563.705
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	20	562.167.566	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)		(4.559.157)	(1.136.836)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.559.157)	(1.136.836)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.559.157)	(1.136.836)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(478.373.928)	(281.481.431)
Net Dönem (Zararı) / Karı		215.036.241	(196.882.437)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.290.965.092	5.020.175.511

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Aralık 2018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	21	1.712.508.229	432.330.129
Satışların Maliyeti (-)	21	(1.170.591.706)	(351.143.122)
BRÜT KAR		541.916.523	81.187.007
Pazarlama Giderleri (-)	22	(80.916.058)	(75.894.004)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(41.528.220)	(59.799.777)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	167.015.259	641.273.191
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	270.176.829	282.351.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(164.209.179)	(36.869.214)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		692.455.154	832.249.110
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	2.699.691
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	26	944.217	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		693.399.371	834.948.801
Finansal Gelirler	27	6.160.418	30.198.896
Finansal Giderler (-)	28	(484.523.545)	(1.062.030.136)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		215.036.244	(196.882.439)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri			
Ertelenmiş vergi gelir/gideri			
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		215.036.244	(196.882.439)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		215.036.244	(196.882.439)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	30	0,2463	(0,2255)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(3.422.321)	(757.221)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(3.422.321)	(757.221)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(3.422.321)	(757.221)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		211.613.923	(197.639.660)

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya	Kar veya	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
						Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları				
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)	(417.611.352)	-	-	-	-	(10.543.992)	10.543.993	-	(184.090.976)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	(75.626.303)	-	-	-	-	-	-	(75.626.303)
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.000.000)	-	(40.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(757.221)	-	-	(196.882.437)	(197.639.658)
31 Aralık 2018	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(281.481.431)	(196.882.437)	350.563.705
1 Ocak 2019	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(281.481.431)	(196.882.437)	350.563.705
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(196.892.497)	196.882.437	(10.060)
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(3.422.321)	-	-	215.036.241	211.613.920
31 Aralık 2019	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.559.157)	108.855.374	(478.373.928)	215.036.241	562.167.566

(*) Bakınız Not 3.

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		81.124.295	(134.303.718)
Dönem Karı/zararı		215.036.244	(196.882.439)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		3.643.906	(550.167.183)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		330.435.574	426.320.446
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(79.285)	(29.930.752)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		105.868.917	43.527.827
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		7.044.525	3.876.717
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(146.131)	(95.310.565)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(146.131)	(95.310.565)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	(257.109.521)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(438.535.477)	(641.273.191)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(438.535.477)	(641.273.191)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(944.217)	-
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	(268.144)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(136.204.133)	613.282.911
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		246.188.112	16.141.195
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		36.637.992	20.829.762
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	4	100.545.517	228.599.710
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(52.738.150)	(108.912.224)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(399.003.159)	396.225.659
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(67.834.445)	60.398.809
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	44.739.244
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	15.659.565
- Diğer düzeltmeler		-	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		82.476.017	(133.766.711)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.351.722)	(537.007)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		6.084.933	(537.775.071)
Alınan temettüler		-	2.324.691
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(617.053)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		308.132	(11.483.948)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		6.393.854	(528.615.814)
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(24.254.384)	642.877.720
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.530.227.853	1.165.883.705
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.507.688.838)	(449.228.213)
Alınan kar payları		-	268.144
Türev araçlardan nakit çıkışları		(6.057.898)	-
Ödenen faizler		(40.735.501)	(34.045.916)
Ödenen temettüler		-	(40.000.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		62.954.844	(29.201.069)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		62.954.844	(29.201.069)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.466.916	37.667.985
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.421.760	8.466.916

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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" veya "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29 Aralık 2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28 Şubat 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

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 236 kişidir (31 Aralık 2018: 248). Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mart 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup'un bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
("Samandıra Mobilya ")

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
("S.S. Modern Bursa ")

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

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

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Samandıra Mobilya	100,00	100,00	100,00	100,00
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	99,37	99,37
Sinpaş CO.	100,00	100,00	100,00	100,00
Güney Marmaris	100,00	100,00	-	-

Samandıra Mobilya

Samandıra Mobilya ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev bahçe ve büro mobilyalarının imalatı ithalatı ihracat faaliyetlerinde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, Samandıra Mobilya'nın sermayesinin %100,00'üne sahiptir.

S.S. Modern Bursa

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak ve ortaklara konut yaptırmak, ortakların sosyal kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurarak ortaklarına aktarmak kooparetifin kredi ihtiyacını karşılamak gibi faaliyetlerde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, S.S Modern Bursa' nın sermayesinin %99,37'sine sahiptir.

Sinpaş CO.

Suudi Arabistan Krallığı'nın nitelikli konut üretimi ve vatandaşlarına uygun vade oranları ile konut sahibi yapmak üzere başlattığı imar çalışmaları kapsamında Türk inşaat sektörüne yaptığı davet ile yapılan karşılıklı görüşmeler sonucunda Suudi Arabistan Krallığı yasalarına göre Sinpaş CO. isimli firmanın yasal kuruluş çalışmaları tamamlanmıştır. Sinpaş CO. Suudi Arabistan Krallığı'nda belirli gayrimenkullere yatırım yapmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir. Sinpaş GYO, Sinpaş CO.'nun sermayesinin %100'üne sahiptir.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmaris'te bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması faaliyetlerinde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

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

b TFRS'lere uygunluk beyanı

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

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliği 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.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve 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 muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 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 kavuşturmuştur.

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 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- **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.
- **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.

b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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:
 - TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - 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.
- **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. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Açıklanan yeni ve revize muhasebe standart ve yorumlarının Şirket muhasebe politikalarında önemli bir etkisi olmayacağı beklenmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TFRS 9 - Finansal araçlar

Grup, TMS 39'un yerini alan TFRS 9 "Finansal araçlar" standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. Standarttaki değişikliğin Grup'un finansalları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

- Devam eden inşaat kontratlarına ilişkin sözleşme varlıkları

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

Ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları

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

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

İtfa edilmiş maliyetle ölçülen diğer finansal varlıklar

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

TFRS 15 - Müşteri sözleşmelerinden hasılat

Grup, TMS 18, "Hasılat" ve TMS 11, "İnşaat sözleşmeleri"nin yerini alan TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardını kümülatif etki metoduyla ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişikliğin Grup'un 1 Ocak 2019 itibarıyla birikmiş karı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Hasılatın kaydedilmesi

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Sinpaş GYO ile bağlı ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Grup'un menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir.

Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

İştirakler

Bir işletmenin doğrudan ya da dolaylı olarak yatırım yapılan işletmenin oy hakkının %20 ya da daha fazlasını elinde tutması durumunda, aksi açıkça ortaya konulmadığı sürece, söz konusu işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir. Önemli etki; yatırım yapılan işletmenin finansal ve faaliyetle ilgili politikaların belirlenmesi kararlarına katılma gücü olup bu politikaları tek başına ya da bir başka taraf ile müşterek kontrol etme gücünü ifade etmemektedir.

Aşağıdaki hususların bir ya da birden fazlasının varlığı halinde bir işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir:

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüler ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Grup'un iştirakleri, TMS 28, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardlarına uygun olarak özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır.

İştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin iştirak veya iş ortaklığı niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile iştirakin veya iş ortaklığının tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir iştirak veya iş ortaklığı ile ilgili şerefiye iştirak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.
- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Hasılat

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

Alıcılardan elde edilen hasılat

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Grup'a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile gösterilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayırımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

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

Kiralama veya idari amaçlı ya da hali hazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Grup’un ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Finansal kiralama işlemleri

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 10).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar / kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Krediler ve alacaklar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

İlk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Banka kredilerinden elde edilen nakit ile (işlem maliyetleri düşüldükten sonra) banka kredilerinin geri ödenmesi veya kapanması için ödenen tutarlar arasındaki fark Grup'un borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

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

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Hisse başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

Grup'un hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından olduğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

Nakit akış tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüler

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

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK’nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ’e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31 Aralık 2019	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m² Değeri TL (Tam)
I Tower	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	16.875
Aydos Country	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.200
Ege Boyu	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	12.150
Aquacity	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.391
İncek Life	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.381
İncek Blue	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.432
Bursa Modern	2 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.385
İstanbul Sarayları	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.752
Gop Bina	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.848
Ege Yakası	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	10.300
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.528
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	2.380
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.640
Starium Avm 56.BB	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.870
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	1.678
Beykoz	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.342
Ümraniye Çakmak	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	9.814
Ankara Güneypark	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	2.176
Halkalı Arazi	8 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.332
Bursa Osmangazi Arsa	2 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.385
Alacaatlı Arsa	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	3482
Çankaya Ege Vadisi	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	7.592
Queen Bomonti	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	15.269
Finansşehir Palace	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	7.546
Altınoran	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.448

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 4 adet dükkan,25 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.785.000 TL olarak belirlenmiştir. (Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18_400_258 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.395.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.380.000 TL olarak belirlenmiştir.(Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0049 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.760.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0393 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.650.000 TL olarak belirlenmiştir.(Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0046 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.100.000 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan Incek Life Projesine ait 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 336.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 312.500 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019_M_0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 18.245.000 TL olarak belirlenmiştir. (Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18_400_256 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.985.000 TL olarak belirlenmiştir)

- vi. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 Adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0395 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.490.000 TL olarak belirlenmiştir.(Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0050 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.605.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1910072 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.653.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810012 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.740.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Halkalı İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2019_M_0392 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.785.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018_KD_0047 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.470.000 TL olarak belirlenmiştir).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- ix. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910071 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.307.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.320.000 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 22 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.863.000 TL olarak belirlenmiştir.(Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18 400 254 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 44.228.486 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşısı Projesine ait 40 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 39.952.000 TL olarak belirlenmiştir.(Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1800001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 ve 8 Parselde bulunan Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910083 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 112.555.000 TL olarak belirlenmiştir.(Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810010 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 106.663.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 9 Parselde bulunan Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları) projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0389 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.100.000 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- xiv. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Starium AVM projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910082 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 87.573.100 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 80.463.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada, 4-5 Parseller, 63303 Ada, 2-3 Parseller, 63304 Ada, 1 Parsel, 63306 Ada, 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910068 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.051.610 TL olarak belirlenmiştir.

- xvi. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 301 Ada 20-21-25-26 Parseller, 302 Ada 5-8 Parseller, bulunan Bursa Modern Projesine ait arsa bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019 M 0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.250.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xvii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca mahallesi, 121 Ada, 9 ve 121 Parselde bulunan Kanlıca arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019 M 0391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.412.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xviii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesi, 2432 Ada, 9 ve 4-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-11 parseller, 2435 ada 4-5-15 parseller de arazileri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910077 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 235.882.223 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- xix. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı mahallesi, 800 Ada 5 ve 13 Parseller, 801 Ada, 1-29 ve 30 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2020 tarihli ve 2019_M_0398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.443.024 TL olarak belirlenmiştir.

- xx. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2-3-4 ve 29635 ada 2-4-5-6-9-11 parseller ve 29900 ada 2 parseller mahallesi, 29284 Ada, 2 Parselde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910080 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 753.739.900 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 681.772.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 36 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910070 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 32.311.700 TL olarak belirlenmiştir.

- xxii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 parselde yer alan Queen Bomonti projesinde 4 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019_M_0387 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.870.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xxiii. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 2436 ada 6 parselde yer alan Finansşehir Palace projesinde 10 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910074 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 29.250.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xxiv. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ilkbahar Mahallesi 29634 ada 10 parselde yer alan Altınoran projesinde 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.259.000 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnotta yer alan bilgiler bireysel finansal veriler olduğundan dolayı bu konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	-	-
Banka	71.001.137	8.117.991
- Vadesiz mevduat (*)	71.001.137	8.117.991
- Katılım hesapları	-	-
Diğer hazır değerler	420.623	348.925
	71.421.760	8.466.916

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 746.585 ABD Doları (2017: 130.444 ABD Doları) ve 4.243.763 Avro (2017: 103.983 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	71.421.760	8.466.916
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	(52.867)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	71.421.760	8.414.049

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 : Bulunmamaktadır).

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralama (*) (Not 29)	107.180.639	113.288.765
Banka kredileri	1.415.504.381	1.012.554.803
Kiralama Yükümlülükleri	5.241.612	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralama (*) (Not 29)	147.739.476	195.485.995
Banka kredileri	2.003.792.230	1.934.779.158
Kiralama Yükümlülükleri	19.047.754	-
Toplam finansal borçlanmalar	3.698.506.092	3.256.108.721

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Finansal kiralama 275.019.193 TL (31 Aralık 2018:340.286.798 TL)'lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.527.926.633	1.125.843.570
1-5 yıl	2.120.830.520	2.034.167.250
5 yıl ve üzeri	49.748.939	96.097.901
	3.698.506.092	3.256.108.721

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	1.415.504.381	1.012.554.803
1-5 yıl	1.954.043.292	1.838.681.255
5 yıl ve üzeri	49.748.938	96.097.903
Toplam	3.419.296.611	2.947.333.961

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl	107.180.640	113.288.764
1-5 yıl	147.739.475	195.485.997
5 yıl ve üzeri	-	-
	254.920.114	308.774.761

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	16,52%	296.547.538	77.045.889
Avro	6,32%	564.629.295	1.569.589.223
ABD Doları	4,44%	554.327.548	357.157.117
Toplam finansal borçlanmalar		1.415.504.381	2.003.792.229

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	3.256.108.721	984.188.910
Girişler	2.966.656.583	2.541.304.042
Çıkışlar	(2.854.694.786)	(1.025.312.324)
Kur farkları	330.435.574	755.928.094
31 Aralık	3.698.506.092	3.256.108.721

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	72.977.681	177.790.471
Alacak senetleri	7.640.430	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	373.157.270	570.084.284
Alacak senetleri reeskontu (-)	(575.480)	(1.072.647)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 29)	(7.064.950)	(8.843.954)
Şüpheli Ticari Alacaklar	19.999.898	-
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(19.999.898)	-
Toplam	446.134.951	737.958.154

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri	4.554.520	6.033.821
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	121.123.757	77.494.326
Alacak senetleri reeskontu (-)	(835.539)	(1.744.594)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 29)	(21.620.966)	(24.196.872)
Toplam	103.221.772	57.586.681

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İkinci yıl içerisinde	2.928.623	5.581.460
Üçüncü yıl içerisinde	883.410	435.411
Dördüncü yıl içerisinde	491.680	16.950
Beşinci yıl içerisinde	250.807	-
Toplam	4.554.520	6.033.821

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %10,85 (2018: %19,50); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2018: %3,01).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borç senetleri (*)	104.603.051	103.747.442
Borç senetleri reeskontu (-)	(2.066.186)	(2.596.266)
Ticari borçlar	64.331.043	43.314.186
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 29)	24.931.934	6.312.940
Diğer ticari borçlar	4.235.555	8.925.245
Toplam	196.035.397	159.703.547

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Borç senetleri (*)	350.000	-
Borç senetleri reeskontu (-)	(43.858)	-
Toplam	306.142	-

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2018: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vergi dairesinden alacaklar	79.664.155	19.879.767
Toplam	79.664.155	19.879.767

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	980.101	982.715
Toplam	980.101	982.715

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	55.878	63.863
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Not 29)	11.138.104	32.881.200
Toplam	11.193.982	32.945.063
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	38.670.907	35.302.492
Toplam	38.670.907	35.302.492

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer finansal yükümlülükler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Türev finansal araçlar

Kısa Vadeli	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Swap işlemleri	91.600.665	(79.285)	84.821.764	3.544.958
	91.600.665	(79.285)	84.821.764	3.544.958
Uzun Vadeli	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Swap işlemleri	-	-	107.719.800	2.512.940
	-	-	107.719.800	2.512.940

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019

Kısa Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	09.06.2020	13.947.118	Swap işlemleri	(79.285)
Toplam				(79.285)

31 Aralık 2018

Kısa Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	18.12.2019	14.071.295	Swap işlemleri	(3.544.958)
Toplam				(3.544.958)
Uzun Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	9.06.2020	17.869.907	Swap işlemleri	(2.512.940)
Toplam				(2.512.940)

9. STOKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	618.168.696	790.580.287
Tamamlanan konutlar (**)	1.112.629.398	737.050.488
Toplam	1.730.798.094	1.527.630.775
Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Arsalar (***)	297.532.796	909.942.339
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	381.297.796	48.321.812
Toplam	678.830.592	958.264.151

(*) Grup'un, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern, İncek Life, Çakmak ,Beykoz Göksu,GOP AVM, Marmaris ,Polatlı, Gökorman Ümraniye Projesi, Metrolife Projesi,Halkalı,Sancaktül, Güneypark, Marina Towers, Finansşehir Palace, Finansşehir Time projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Altınoran, Bosphoruscity, Bursa Modern, Ege Vadisi, Ege Boyu, Finansşehir Palace, İncek Life, İncek Life Blue, Suadiye,İstanbul Sarayları,Halkalı,Köyceğiz,Liva 1. Etap, Liva 2. Etap,Marina Towers,Portaran, Queen Central Park Bomonti,Tekirdağ,Sancaktepe Aydos projesi yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.214.714.747 TL (31 Aralık 2018: 1.953.000.000 TL)'dir.

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	13.579.237	12.635.020
Toplam	13.579.237	12.635.020

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 1.699.044.058 TL (31 Aralık 2018: 1.291.181.712 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2020 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 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	31 Aralık 2019
I Tower	51.395.000	192.210	(2.056.943)	-	-	2.254.733	51.785.000
Aydos Country	44.228.486	18.953	-	-	-	4.615.561	48.863.000
Ege Boyu	5.760.000	14.775	-	-	-	605.225	6.380.000
Aquacity	10.100.000	-	(500.000)	-	-	1.050.000	10.650.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	23.500	336.000
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	987.000	11.307.000
Bursa Modern	16.985.000	22.658	-	-	-	1.237.342	18.245.000
İstanbul Sarayları	12.605.000	11.075	-	-	-	874.425	13.490.500
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	(87.000)	11.653.000
Ege Yakası	3.470.000	9.005	-	-	-	305.995	3.785.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	44.000.000	-	(7.195.000)	-	-	3.147.000	39.952.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	106.663.000	-	-	-	-	5.892.000	112.555.000
Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)	50.100.000	-	-	-	-	3.900.000	54.000.000
Starium Avm	80.463.000	-	-	-	-	7.110.100	87.573.100
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	113.372.742	-	-	-	(113.372.742)	-	-
Ankara Güney Park Arazisi	681.772.000	-	-	-	-	71.967.900	753.739.900
Ankara GOP	47.894.984	11.078	-	-	(47.906.062)	-	-
Ümraniye Çakmak (Arsa)	-	3.078.335	-	-	201.788.231	31.015.657	235.882.223
Beykoz (Arsa)	-	-	-	-	3.150.000	262.000	3.412.000
Halkalı (Arsa)	-	-	-	-	61.151.814	30.291.210	91.443.024
Bursa OsmanGazi (Arsa)	-	-	-	-	51.900.000	1.350.000	53.250.000
Alacaatlı (Arsa)	-	-	-	-	5.839.000	212.610	6.051.610
Çankaya Ege Vadisi	-	-	-	-	32.311.700	-	32.311.700
Queen Bomonti	-	-	-	-	5.870.000	-	5.870.000
Finansşehir Palace	-	-	-	-	29.250.000	-	29.250.000
Altınoran	-	-	-	-	17.259.000	-	17.259.000
Toplam	1.291.181.712	3.358.089	(9.751.943)	-	247.240.941	167.015.259	1.699.044.057

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini, Ümraniye Çakmak Arazilerini, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti, Finansşehir Palace ve Altınoran yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili 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 **408.519.745 TL** hasılat ve **136.999.527 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
I Tower	50.849.000	125.958	-	-	-	420.042	51.395.000
Aydos Country	-	-	-	-	23.602.669	20.625.817	44.228.486
Ege Boyu	7.520.000	103.532	(1.250.000)	-	-	(613.532)	5.760.000
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	1.250.000	10.100.000
İncek Life	297.966	14.534	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	(300.182)	10.320.000
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	686.098	16.985.000
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	468.502	12.605.000
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	703.149	11.740.000
Ege Yakası	3.822.159	-	(489)	-	-	(351.670)	3.470.000
Altınoran Agora Çarşı	-	-	-	42.407.980	-	1.592.020	44.000.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi	-	-	-	107.009.242	-	(346.242)	106.663.000
Altınoran Ticari Ünite	-	-	-	47.777.679	-	2.322.321	50.100.000
Starium Avm 56.BB	-	-	-	70.996.000	-	9.467.000	80.463.000
Marmaris Arazisi (*)	-	-	-	-	57.430.404	55.942.338	113.372.742
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi (**)	-	-	-	-	23.468.966	24.426.018	47.894.984
Ankara Güneypark Arazisi	-	-	-	156.790.488	-	524.981.512	681.772.000
Toplam	121.292.707	382.875	(1.250.489)	424.981.389	104.502.039	641.273.191	1.291.181.712

(*) Marmaris Arazisine ilişkin Grup'un 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.

(***) Grup, Sinpaş Yapı ile birleşmesinden sonra uzun vadeli stoklar altında Ankara Güneypark Arazisi adıyla takip etmekte olduğu 29634 Ada 2-3-4 parseller, 29635 Ada 2-4-5-6-9-11 parseller ve 29930 Ada 2 parsel konumlu arsalarını 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadede gayrimenkul geliştirip satmaktan ziyade uzun vadede sermaye kazancı elde etmek üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiştir. Grup yönetimi söz konusu arsalar üzerinde kısa vadede proje geliştirme sürecini durdurmuştur. Kayıtlı bedel ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2019	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Binalar	11.683.697	(1.135.484)	262.410	-	10.810.623
Taşıtlar	72.698	688.355	-	(157.204)	603.849
Demirbaşlar	7.654.525	11.928.236	253.847	(210.664)	19.625.944
Diğer Maddi Duran Varlıklar	17.401.398	(8.706.514)	81.300	-	8.776.184
Özel maliyetler	6.516.412	-	19.500	-	6.535.911
Toplam	43.328.730	2.774.593	617.057	(367.868)	46.352.511

Birikmiş Amortisman

Binalar	(9.076.097)	2.404.998	(2.523.183)	-	(9.194.282)
Taşıtlar	(562.891)	9.280	(50.818)	157.204	(447.225)
Demirbaşlar	(4.089.757)	(5.366.904)	(1.984.092)	-	(11.440.753)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(1.675.310)	-	-	-	(1.675.310)
Özel maliyetler	(6.410.985)	178.033	(33.147)	-	(6.266.099)
Toplam	(21.815.040)	(2.774.593)	(4.591.239)	157.204	(29.023.667)
Net Defter Değeri	21.513.690	-	(3.974.182)	(210.664)	17.328.844

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Binalar (*)	11.170.197	513.500	-	-	11.683.697
Taşıtlar	644.975	-	(572.277)	-	72.698
Demirbaşlar	10.656.310	108.915	-	-	10.765.225
Özel maliyetler	6.438.358	78.054	-	-	6.516.412
Birleşme etkisi (*)	4.392.329	12.494.202	(2.151.271)	-	14.735.260
Toplam	33.302.169	13.194.671	(2.723.548)	-	43.773.292
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(6.983.400)	(2.092.697)	-	-	(9.076.097)
Taşıtlar	(517.122)	(45.769)	-	-	(562.891)
Demirbaşlar	(4.650.310)	(1.559.320)	-	-	(6.209.630)
Özel maliyetler	(6.384.209)	(26.775)	-	-	(6.410.984)
Toplam	(18.535.041)	(3.724.561)	-	-	(22.259.602)
Net Defter Değeri	14.767.128				21.513.690

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 279.414.747 TL'dir (31 Aralık 2018: 58.940.790).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	1 Ocak 2019	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Haklar	2.636.389	675.193	1.926	-	3.313.507
Toplam	2.636.389	675.193	1.926	-	3.313.507

Birikmiş Amortisman

Haklar	(1.701.941)	(608.047)	(175.856)	-	(2.485.843)
Toplam	(1.701.941)				(2.485.843)
Net Defter Değeri	934.448				827.664

Maliyet Değeri	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2018
Haklar	1.647.803	-	-	-	1.647.803
Birleşme etkisi (*)	-	988.586	-	-	988.586
Toplam	1.647.803	988.586	-	-	2.636.389

Birikmiş Amortisman

Haklar	(1.565.073)	(127.917)	-	-	(1.692.990)
Toplam	(1.565.073)	(127.917)	-	-	(1.692.990)
Net Defter Değeri	82.730				943.399

Kullanım Hakkı Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kiralama Hakkı Varlıklar	27.883.228	-
Kiralama Hakkı Varlıklar Amortisman	(6.028.884)	-
Toplam	21.854.344	-

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un satıcılardan almış olduğu 444.520.428 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2018: 537.150.629 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	114.330.279	123.908.422
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	114.330.279	123.908.422

Grup dava açıklamaları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'a açılan davaların sayısı 319 olup, 141 adet dava işçi davası, 178 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup'un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 319'dur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 273.899.920 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2018 266.014.845 TL). Bu davaların 31 Aralık 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (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 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 Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Grup payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 670 adet konutun ön satışı yapılmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

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 Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 35.400.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905 m² 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 Şirket tarafından temlik alındığı ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır. Projede bulunan 889 adet konut ve 40 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 352 adet konutun ön satışı yapılmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 10.666.192 TL ipotek bulunmaktadır. (2018: 6.128.460 TL)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel borçlar	1.634.128	1.756.722
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	702.277	1.931.404
Toplam	2.336.405	3.688.126

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılıkları	2.923.707	2.657.131
Toplam	2.923.707	2.657.131

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	1.262.342	1.387.290
Hizmet maliyeti	127.183	655.650
Faiz maliyeti	131.804	201.848
Aktüeryal kayıp-kazanç	3.422.321	(1.136.836)
Ödenen kıdem tazminatları	(671.695)	154.389
31 Aralık	4.271.955	1.262.342

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.018 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü grubun çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	4,67%	%4,24
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	77,97%	%64,11

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	3.618.036	2.621.805
Taksitlendirilmiş Vergi ve Yükümlülükler	465.049	-
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	4.986	-
Ödenecek Katma Değer Vergileri	-	-
Diğer Avanslar	203.346	-
Toplam	4.291.417	2.621.805

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar (*)	293.930.584	238.436.848
Gelecek aylara ait giderler	330.952	779.749
Toplam	294.261.536	239.216.597

(*) 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Arsa alımı için verilen avanslar	157.765.899	183.699.706
Konut projeleri için hakediş avansları	99.854.478	54.737.142
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	36.310.207	-
Toplam	293.930.584	238.436.848

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek yıllara ait giderler	41.382	2.348.171
Toplam	41.382	2.348.171

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları ve diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	128.924.848	114.510.281
Personel avansları	1.677.244	9.727.795
Diğer stoklar	2.290.577	2.058.463
Toplam	132.892.669	126.296.539

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	4.647	41.224
Toplam	4.647	41.224

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	-	15.230.000
Toplam	-	15.230.000

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	114.406.722	67.470.553
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	69.506.609	-
Toplam	183.913.331	67.470.553

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	586.348.191	1.101.794.128
Toplam	586.348.191	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 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 752.123.612 TL'dir. (2018: 738.046.339 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat se.nedi olarak sınıflandırılmıştır.

20. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2019	%	31 Aralık 2018
Avni Çelik	57,79%	504.638.823	57,79%	504.638.823
Sinpaş GYO A.Ş.	12,00%	104.751.330	12,00%	104.751.330
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	4,58%	39.964.261	4,58%	39.964.261
Ahmet Çelik	4,55%	39.711.850	4,55%	39.711.850
Şenay Çelik	2,73%	23.860.879	2,73%	23.860.879
Berrin Çelik Ercivelek	0,20%	1.762.009	0,20%	1.762.009
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	1.753.964	0,20%	1.753.964
Diğer	17,95%	156.750.316	17,95%	156.750.316
Nominal sermaye	100,00%	873.193.432	100,00%	873.193.432

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına %9,5 oranında bedelsiz) artırılarak Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayılı ile kayda alınmıştır.

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

b) Sermaye rezervleri

Sermaye Rezervleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
Toplam	212.888.864	212.888.864

Grup, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket'e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımını sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Grup 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket'in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına %0,25 oranında bedelsiz) artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Şirket'in 500.000.000 TL (pay başına %0,25 oranında bedelsiz) artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Grup bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir. Birleşme sürecindeki hisse geri alım taahhüdü nedeniyle ayrılma hakkı kullanan yatırımcılara 97.851.330 TL nominal bedelli hisse için 76.441.459 TL alım bedeli, piyasadan geri alım programı kapsamında ise 6.900.000 nominal bedelli hisse için 4.849.000 TL alım bedeli ödenmiştir.

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	108.855.374	108.855.373
Toplam	108.855.374	108.855.373

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

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

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

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(Devamı)

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

f) Geçmiş yıl kar/zararları

Grup’un, 31 Aralık 2019 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net karı sırasıyla 193.165.165 TL ve 23.960.237 TL’dir. Grup’un 31 Aralık 2019 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır.

g) Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK’nın Seri: II-19.1 sayılı “Kar Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Satışları Ve Satışlarının Maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Konut ve arsa satışları	1.730.870.839	452.666.809
Kira gelirleri	13.037.631	9.544.002
Satış iadeleri (-)	(31.007.156)	(27.641.337)
Satış iskontoları (-)	(393.085)	(2.239.345)
Toplam	1.712.508.229	432.330.129

b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Taşeron giderleri	(1.162.846.948)	(351.143.122)
Amortisman giderleri	(7.744.758)	-
Toplam	(1.170.591.706)	(351.143.122)

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini, Ümraniye Çakmak Arazilerini, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti, Finansşehir Palace ve Altınoran yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili 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 408.519.745 TL hasılat ve 136.999.527 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

22. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Pazarlama giderleri (-)	(68.636.005)	(75.894.004)
Genel yönetim giderleri (-)	(53.808.273)	(59.799.777)
Toplam	(122.444.278)	(135.693.781)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Reklam giderleri	(38.706.045)	(39.489.789)
Personel giderleri	(15.765.119)	(15.199.109)
Danışmanlık giderleri	(9.399.942)	(6.729.060)
Komisyon giderleri	(5.965.258)	(3.010.383)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(3.633.203)	(525.310)
Satış ofisi giderleri	(2.914.083)	(2.331.882)
Amortisman giderleri	(1.221.572)	(2.409.311)
Ulaşım giderleri	(1.111.972)	(1.285.774)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(353.605)	(422.590)
Bakım onarım giderleri	(271.086)	(88.351)
Haberleşme giderleri	(227.650)	(314.670)
Noter giderleri	(123.118)	(127.279)
Dava ve icra giderleri	(605.148)	-
Vergi resim ve harç giderleri	(44.632)	(650.979)
Kira giderleri	-	(2.367.871)
Diğer giderler	(573.625)	(941.646)
Toplam	(80.916.058)	(75.894.004)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Personel giderleri	(5.861.866)	(13.219.470)
Bağış ve yardımlar	(1.219.999)	(11.561.171)
Vergi resim ve harç giderleri	(12.482.432)	(10.207.355)
Site yönetim giderleri	(503.392)	(5.738.301)
Danışmanlık giderleri	(4.933.658)	(4.224.607)
Amortisman giderleri	(1.886.954)	(3.195.123)
Kira giderleri	(2.632.008)	(3.143.853)
Ek idari harcamalar	(8.185.296)	(2.905.476)
Ulaşım giderleri	(443.745)	(877.940)
Yemek giderleri	(392.361)	(388.115)
Ofis giderleri	(1.385.373)	(123.718)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(94.967)	(121.090)
Komisyon giderleri	(1.140.150)	-
Diğer giderler	(366.019)	(4.093.558)
Toplam	(41.528.220)	(59.799.777)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Müteahhit maliyeti	(1.170.824.168)	(351.143.122)
Reklam giderleri	(38.706.045)	(39.489.789)
Personel giderleri	(21.626.985)	(28.418.579)
Danışmanlık giderleri	(14.333.600)	(10.953.667)
Vergi resim ve harç giderleri	(12.527.064)	(10.858.334)
Ek idari harcamalar	(8.185.296)	(2.905.476)
Komisyona giderleri	(7.105.408)	(3.010.383)
Amortisman giderleri	(5.508.072)	(5.885.853)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(3.633.203)	(525.310)
Satış ofisi giderleri	(2.914.083)	(2.331.882)
Ulaşım giderleri	(1.555.717)	(2.163.714)
Ofis giderleri	(1.385.373)	(123.718)
Bağış ve yardımlar	(1.219.999)	(11.561.171)
Dava ve icra giderleri	(605.148)	-
Site yönetim giderleri	(503.392)	(5.738.301)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(448.572)	(543.680)
Yemek giderleri	(392.361)	(388.115)
Bakım onarım giderleri	(271.086)	(88.351)
Haberleşme giderleri	(227.650)	(314.670)
Noter giderleri	(123.118)	(127.279)
Kira giderleri	-	(5.511.724)
Diğer giderler	(939.644)	(4.753.785)
Toplam	(1.293.035.984)	(486.836.903)

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-	1 Ocak-
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kambiyo karları	28.857.653	150.943.107
Vade farkı gelirleri	67.493.900	50.830.941
Kur farkı ve tüfe gelirleri	3.996.649	1.542.764
Tahsil takip gelirleri	10.832.921	1.339.061
Reeskont geliri (*)	133.601.874	-
İnşaat sahası gelirleri	-	-
Diğer gelirler	25.393.832	77.696.034
Toplam	270.176.829	282.351.907

(*) 2019 yılında reeskont gelir/gideri netleştirilmemiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Reeskont faiz gideri (*)	(128.326.966)	(11.916.914)
Teminat mektubu komisyonları	(1.247.213)	(72.507)
Kambiyo zararları	(22.251.096)	-
Şüpheli alacak karşılığı	-	(64.229)
Sabit kıymet giderleştirilmesi	1	(6.242)
Diğer giderler	(12.383.905)	(24.809.322)
Toplam	(164.209.179)	(36.869.214)

(*) 2019 yılında reeskont gelir/gideri netleştirilmemiştir.

26. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	944.217	-
Toplam	944.217	-

27. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Kar payı ve katılım gelirleri	23.235	268.144
Türev finansal araçlardan gelirler	6.137.183	29.930.752
Toplam	6.160.418	30.198.896

28. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Kur farkı gideri	(442.910.529)	(1.010.244.273)
Finansman gideri	(41.613.014)	(51.785.863)
Toplam	(484.523.545)	(1.062.030.136)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	215.036.244	(196.882.437)
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,246	(0,225)

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 31 Aralık 2019 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2019										
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli			Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	374.873.035	-	-	-	112.422.251	121.123.757	-	-	-	147.739.476	
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	980.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	133.801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	726	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	1.096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	6.149.149	-	4.574.710	-	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	2.239	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	1.569.242	-	7.950	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	146.258	-	1.589.060	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	-	-	16.151.066	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	262.114	-	311.517	-	-	-	-	-	-	-	
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziy. Hiz.A.Ş.	-	-	12.020	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	384.114.820	-	22.649.288	-	112.422.251	121.123.757	-	-	-	147.739.476	

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2018								
	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar	
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	557.588.048	-	2.981.704	-	113.288.765	53.297.454	-	190.197.261	
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	-	-	307	-	-	-	-	-	
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	432.827	-	-	-	-	-	
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	191.182	-	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	2.434.199	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.039.120	-	-	-	-	-	
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.026.901	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	830.604	-	-	-	-	-	
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	5.288.734	
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Kent Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	32.881.200	-	-	-	-	
S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik Sanayi	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron's Mikronize Mineral	-	-	1.028.378	-	-	-	-	-	
Toplam	561.240.330	-	6.312.940	32.881.200	113.288.765	53.297.454	-	195.485.995	

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2019								
01.01.2019 - 31.12.2019	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	962.814.708	24.238.036	185.949.156	548.424	2.727.010	31.574	4.430.275	512.331.688
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	336.372	20.938
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	1.152.174	-	67.580	9.231
Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	20.033	-	-	-	176
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	12.927	-	-	-	1.104	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	7.953.571	667.885	3.825	390	2.260.675	-	1.527.516	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	3.408.180	600	-	-	184.088	67.950
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	2.897	4.795
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	68	-	-	1.341.994	12.220
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	2.370.365	-	85.838	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	7.763.792	-	-	-	-	-	974.479	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	3.018.988	2.442.352	2.754.365	-	2.460.194	37.200
Tasfiye Halinde S.S Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	978.532.071	24.905.921	192.393.075	3.011.867	11.264.589	31.574	11.412.336	512.484.198

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2018								
İlişkili taraflarla olan işlemler	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	293.553.030	9.290.940	1.370.643	-	677.572	160.637	8.070.328	1.463.928
Dekors Mekan Tas.Dek.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	-	-	-	1.013.270	-	53.210	384.993
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	1.573	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.	5.612.420	-	24.704	17.623	1.324.494	-	5.164	1.360
Prodek Mekan Tasarımı Prj.Dk. San.Tic.A.Ş.	-	-	5.135.625	765	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.	-	-	1.506	-	-	-	41.759	12.204
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	868.293	5.674
Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	249.749	-	2.682.021	-	25.996	-	55.925	378.463
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	675.463	533.552	533.782	-	48.321	-
Simgen Yapı End.Ve Tic. A.Ş.	-	-	2.881.407	2.242.467	3.087.184	-	3.355.138	1.469.459
Üçögün Catering Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	10.602	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Tic A.Ş.	5.066	-	-	-	-	-	780.705	-
Toplam	299.420.265	9.290.940	12.771.369	2.794.406	6.662.298	160.637	13.291.018	3.716.081

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

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

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar :

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	7.096.555	3.647.996
Toplam	7.096.555	3.647.996

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

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam Borçlar	4.728.787.526	4.669.611.806
Eksi: Nakit ve nakit banzerleri	71.421.760	8.466.916
Net Borç	4.800.209.286	4.661.144.890
Toplam Özkaynak	562.167.566	350.563.705
Toplam Sermaye	873.193.432	873.193.432
Özkaynak/borç oranı	0,1171%	0,0752%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	504.401.137	61.905.277	-	80.784.393	69.327.631
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	61.905.277	-	80.784.393	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	504.401.137	61.905.277	-	80.784.393	69.327.631
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	28.685.916	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(28.685.916)	-	-	-	-

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	643.925.443	181.007.051	-	20.862.482	8.117.991
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	181.007.051	-	20.862.482	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	626.491.571	174.786.265	-	20.862.482	8.117.991
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	17.433.872	6.220.786	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	139.338.305	126.948	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(139.338.305)	(126.948)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'un finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Grup, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	3.698.506.092	3.698.506.092	372.120.787	1.155.805.846	2.120.830.520	49.748.939
Ticari Borçlar	196.341.539	196.341.539	82.029.463	114.312.076	-	-
Çalışanlara Sağ. Fay. Kapsamında Borçlar	6.608.360	6.608.360	2.336.405	4.271.955	-	-
Diğer Borçlar	403.953.513	403.953.513	365.282.606	38.670.907	-	-
Ertelemiş gelirler	770.261.522	770.261.522	183.913.331	586.348.191	-	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	2.923.707	2.923.707	2.923.707	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.291.417	4.291.417	-	4.291.417	-	-
Toplam yükümlülükler	5.082.886.150	5.082.886.150	1.008.606.299	1.903.700.392	2.120.830.520	49.748.939

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	3.256.108.721	3.253.914.563	273.660.589	849.988.820	2.034.167.251	96.097.903
Ticari Borçlar	173.188.516	173.188.516	155.869.664	17.318.852	-	-
Çalışanlara Sağ. Fay. Kapsamında Borçlar	3.688.126	3.688.126	3.688.126	-	-	-
Diğer Borçlar	68.247.555	68.247.555	28.337.276	39.910.279	-	-
Ertelemiş gelirler	1.172.076.760	1.172.076.760	-	70.282.632	1.101.794.128	-
Türev Araçlar	6.057.898	6.057.898	-	-	6.057.898	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	3.919.473	3.919.473	2.657.131	1.262.342	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.621.804	2.621.804	2.621.804	-	-	-
Toplam yükümlülükler	4.685.908.853	4.683.714.695	466.834.590	978.762.925	3.142.019.277	96.097.903

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	579.453.658	549.356.723
Ticari borçlar	198.451.583	196.341.539
Finansal borçlar	3.563.964.262	3.698.506.092
Toplam	4.341.869.503	4.444.204.354

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	831.402.901	795.544.834
Ticari borçlar	162.299.813	159.703.547
Finansal borçlar	3.256.108.721	3.203.174.866
Toplam	4.249.811.435	4.158.423.248

b.3) Faiz oranı riski

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

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

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı sabit faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar/zarar 3.698.506 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2018: 29.473.340 TL).

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(Devamı)

b.4) Piyasa riski yönetimi

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	64.574.620	(3.146.504)
Yükümlülükler	(3.304.025.645)	(1.628.405.361)
Net Bilanço pozisyonu	(3.239.451.025)	(1.631.551.865)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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	5.302.108	4.817.821	-	63.536.983
Ticari Alacak	51.525	-	-	306.070
Diğer	-	110.000	-	731.566
Toplam Varlıklar	5.353.633	4.927.821	-	64.574.620
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borç	(193.987)	(457)	(528)	(1.159.465)
Finansal yükümlülükler	(97.255.144)	(97.577.318)	-	(1.226.662.715)
Diğer	(1.600)	-	-	(9.504)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borç	(89.965)	-	-	(534.410)
Finansal yükümlülükler	(60.929.045)	(257.680.335)	-	(2.075.659.551)
Toplam Yükümlülükler	(158.469.741)	(355.258.110)	(528)	(3.304.025.645)
Net Bilanço Pozisyonu	(153.116.108)	(350.330.289)	(528)	(3.239.451.025)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

Amerikan Doları Karşısında	(909.540.303)
Avro Karşısında	(2.329.906.618)
GBP Karşısında	(4.105)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.239.451.025)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2019				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	90.954.030	(90.954.030)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	90.954.030	(90.954.030)	-	-
4 - Eur net varlık / yükümlülük	232.990.662	(232.990.662)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	232.990.662	(232.990.662)	-	-
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	410	(410)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	410	(410)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	323.945.103	(323.945.103)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(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	-	-

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 içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Finansal olmayan varlıklar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 169.904.406 TL fazla, 169.904.406 TL az (31 Aralık 2018: 129.118.171 TL fazla, 129.118.171 TL az) olacaktı.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2019	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	16.875	10%	5.178.500	(5.178.500)
Aydos Country	5.200	10%	4.886.300	(4.886.300)
Ege Boyu	12.150	10%	638.000	(638.000)
Aquacity	4.391	10%	1.065.000	(1.065.000)
İncek Life	5.381	10%	33.600	(33.600)
İncek Blue	4.432	10%	1.130.700	(1.130.700)
Bursa Modern	4.385	10%	1.824.500	(1.824.500)
İstanbul Sarayları	5.752	10%	1.349.050	(1.349.050)
Gop Bina	4.848	10%	1.165.300	(1.165.300)
Ege Yakası	10.300	10%	378.500	(378.500)
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	6.528	10%	3.995.200	(3.995.200)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	2.380	10%	11.255.500	(11.255.500)
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	4.640	10%	5.400.000	(5.400.000)
Starium Avm 56.BB	6.870	10%	8.757.310	(8.757.310)
Beykoz	4342	10%	341.200	(341.200)
Ümraniye Çakmak	9.814	10%	23.588.222	(23.588.222)
Ankara Güneypark	2176	10%	75.373.990	(75.373.990)
Halkalı Arazi	4332	10%	9.144.302	(9.144.302)
Bursa Osmangazi Arsa	4385	10%	5.325.000	(5.325.000)
Alacaatlı Arsa	3482	10%	605.161	(605.161)
Çankaya Ege Vadisi	7.592	10%	3.231.170	(3.231.170)
Queen Bomoti	15.269	10%	587.000	(587.000)
Finansşehir Palace	7.546	10%	2.925.000	(2.925.000)
Altınoran	6.448	10%	1.725.900	(1.725.900)
Toplam			169.904.406	(169.904.406)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

33. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2019 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.699.044.059	-	1.699.044.059
Toplam	-	1.699.044.059	-	1.699.044.059

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	609.409.712	-	609.409.712
Toplam	-	609.409.712	-	609.409.712

34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	69.748.254	8.001.399
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.373.882.834	3.695.006.420
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	86.121.137	85.131.213
	Diğer Varlıklar		1.094.611.728	1.210.076.967
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.624.363.953	4.998.215.999
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.698.506.092	3.253.914.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31		6.057.898
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.134.904	32.881.050
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	562.667.786	349.740.422
	Diğer Kaynaklar		1.352.055.174	1.355.622.068
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.624.363.956	4.998.215.999

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	69.748.254	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)	279.147.801	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)	71.421.760	20.405.702

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 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	77,77%	73,93%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,77%	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	4,96%	5,00%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	680,24%	975,19%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,24%	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	1,27%	0,41%

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